

Ref: cu 54-13

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Centro en relación con la posibilidad de implantar la actividad de bar-restaurante en un local que ocupa la planta inferior a la baja, baja y primera de un edificio ubicado en la calle Correo, nº4.**

**Palabras Clave: Régimen urbanístico – NZ 1; Usos urbanísticos – autorizable; PECUAU**

Con fecha 24 de octubre de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Centro relativa a la posibilidad de implantar, previa aprobación de un Plan Especial, la actividad de bar-restaurante en un local que ocupa la planta inferior a la baja, baja y primera de un edificio afectado por el régimen de usos de la Norma Zonal 1, nivel A.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa.

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)

### Informes:

- Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, nº 323.

## CONSIDERACIONES

En la J.M.D. Centro se está tramitando un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU), con nº expediente 101/2012/01366, para la implantación de la actividad de bar-restaurante en un local que ocupa la planta inferior a la baja, baja y primera de un edificio ubicado en la calle Correo, 4.

El local donde se pretende implantar la actividad objeto de la consulta, está regulado por la Norma Zonal 1, Grado 5º, Nivel A, siendo admisible implantación de la actividad de bar con un aforo hasta 99 personas en planta baja e inferior a la baja directamente como uso complementario, así como la actividad de restaurante en planta inferior a la baja, baja y primera como uso autorizable previa aprobación de un PECUAU, para un aforo máximo también de 99 personas.

El régimen de usos establecido por el vigente Plan General de 1997 no contempla expresamente la actividad de bar-restaurante, dado que ésta queda precisada en el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, aprobado por el Decreto 184/1998, por lo que analizaremos las características de la propia actividad para conocer el impacto que ésta pueda tener en el entorno, teniendo en cuenta que la finalidad concreta de los PECUAU, tal y como se establece en el Título 5 de las NNUU, es la de valorar la incidencia que una determinada actividad puede tener sobre el medio ambiente urbano, de forma que su implantación no desvirtúe las características del ámbito de la ciudad donde se pretenda localizar, en función de los usos cualificados existentes, resaltando el hecho de que los Planes Especiales tienen la capacidad, conforme el artículo 50.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructurante.

Conforme el Acuerdo nº 323 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, dada la consideración del aforo como concepto vinculante a un mismo local y actividad, el aforo máximo de la actividad, en nuestro caso particular del bar-restaurante, en planta inferior a la baja, baja y primera será de 99 personas, que coincide con el máximo autorizado para la actividad de bar en planta baja e inferior a la baja, admitida su implantación directamente por el Plan General como uso complementario, por lo que la implantación de la primera no implicaría mayor afluencia de público que la segunda.

Por otro lado, el funcionamiento de un bar es potencialmente más molesto que el de un restaurante debido a la corta permanencia del público en su interior, por tratarse de un consumo realizado principalmente en barra, y tener un trasiego mayor de público, por lo que entendemos que si parte de esas 99 personas están asignadas a la actividad de restaurante la incidencia en el medio ambiente sería menor que si todas ellas estuvieran vinculadas a la actividad de bar.

Asimismo, la ubicación en la planta primera de piezas auxiliares que dan servicio a la totalidad del local, esto es a la actividad de bar y a la de restaurante, no sólo no aumenta la posibilidad de generar molestias a los vecinos, sino que las disminuye al no implantar la zona de mesas del restaurante en la planta del establecimiento en contacto directo con la vivienda inmediatamente superior, actuación admitida por el régimen de usos como autorizable.

## CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta que la actividad de bar-restaurante no está contemplada expresamente en el vigente Plan General, y dado que en el ámbito en el que nos encontramos la implantación de la actividad de bar con un aforo de 99 personas es

admitida directamente como uso complementario, consideramos que la actividad de bar-restaurante con el mismo aforo, cuya incidencia en el medio ambiente, incluso situado en planta primera, es menor que la actividad de bar, más aún ubicando los espacios auxiliares no destinados a la permanencia de público en la planta en contacto con la vivienda superior, es viable en el emplazamiento propuesto sirviéndonos de la figura del Plan Especial como instrumento capaz de modificar justificadamente la ordenación pormenorizada y una vez valorada la incidencia que la actividad puede tener sobre el medio ambiente urbano del ámbito donde se pretende localizar.

Madrid, 30 de octubre de 2013