



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CENTRO
FECHA RECEPCIÓN: 7 de junio de 2007
ASUNTO: Posibilidad de recuperación del uso de restaurante para local ubicado en la calle Cava Baja núm. 1

TEXTO DE LA CONSULTA:

El edificio en el que se ubica el local objeto de la presente consulta dispone de licencia de construcción concedida en fecha 31.01.77, autorizando el uso de garaje-aparcamiento en sótanos 31, 2º, y 1º, locales comerciales en planta baja y uso de Restaurante en planta 1ª con una superficie de 750 m² unido a un local en planta baja y estando destinadas el resto de las plantas 2ª, 3ª y 4ª al uso de viviendas.

La Norma Zonal de aplicación a este emplazamiento es la NZ 1, grado 2º, nivel A, siendo el uso Terciario Recreativo en su clase de Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas compatible en situación de planta baja e inferior a la baja para un Tipo II (aforo máximo 99 personas), según se establece en el artículo 8.1.30' de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Asimismo, según se contempla en el artículo 8.1.31 de la referida normativa, el uso podría considerarse como autorizable en situación de planta primera, con acceso directo desde la planta baja y limitado igualmente al Tipo II.

De ello se desprende que, dadas las dimensiones del local, la actividad de Restaurante no sería compatible ni autorizable.

No existe constancia en los archivos de esta Sección de Licencias, ni se desprende de la documentación aportada a la Consulta, que la actividad de Restaurante, inicialmente prevista, llegara a disponer de su preceptiva licencia de instalación de funcionamiento.

Aún en el supuesto de haberla obtenido, hubiera quedado sin efecto al otorgarse posteriormente, el 14.11.79, una licencia para la actividad de Bingo, según los criterios fijados en el Art. 15 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El objeto de la consulta, es el determinar la posibilidad de recuperación del uso para el que fue destinado el local en la licencia de construcción del edificio, con sus mismas características dimensionales, en aplicación de lo dispuesto al respecto en la Disposición Transitoria Tercera del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, a pesar de haber existido licencia concedida posterior para otra actividad y en contra de la normativa actual que impide su implantación.



INFORME:

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

El objeto de la consulta es el de determinar la posibilidad de recuperación del uso de restaurante para el que fue destinado en la licencia de construcción del edificio un local ubicado en la Calle Cava Baja núm. 1, en planta baja y primera, no constando licencia de actividad para Restaurante, en aplicación de lo dispuesto al respecto en la Disposición Transitoria tercera del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La Disposición Transitoria tercera del PGOUM establece que *“las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o contruidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el capítulo preliminar del Título 8”*.

El acuerdo núm. 171 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2000, establece la interpretación de la Disposición Transitoria Tercera del PGOUM.

“La Disposición Transitoria Tercera del Plan General, en concordancia con lo establecido en el punto primero del Acuerdo relativo al Tema núm. 84 de la CSPGOUM donde se dice que *“los cambios de actividad no se consideran transformación, siempre que se mantenga la clase de uso”* se interpreta que **resulta permisible el cambio de una actividad amparada en licencia vigente por otra que esté incluida en una categoría de la misma clase de uso**, aun cuando ésta sea un uso incompatible por aplicación del régimen de usos de la Norma zonal en que se encuentre”.

En el caso objeto de consulta, se trata de una actividad de **Restaurante**, clasificada urbanísticamente como uso terciario, clase recreativo, categoría **establecimientos donde se consumen bebidas y comidas** según Art. 7.6.1.2 d, ii de las NN.UU que se pretende implantar en un local que dispone de licencia de actividad calificada núm. 529/1976/72603 para “sala de Bingo” con Decreto de concesión de licencia 14 de noviembre de 1979 y con firma de acta de funcionamiento el 16 de septiembre de 1983. La relación de elementos de trabajo autorizados comprende, además de la máquina de jugar al bingo, aquellos propios de una actividad de restauración tales como cocina eléctrica de 5000 w, cámaras frigoríficas o extractor de humos, reflejándose la campana recogedora de humos y vapores con extractor y chimenea reglamentaria como medidas correctoras.

Una **sala de Bingo** podría definirse como “un establecimiento de juegos colectivos de dinero y azar”, según Art. 9 de la Ley 6/2001 de Juego de la Comunidad de Madrid, basándose en punto 6.2 del Catálogo de Espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Madrid, D184/1998 de 22 de octubre; desde el punto de vista urbanístico se clasifica como uso terciario, clase recreativo, categoría **sala de reunión**, según art 7.6.1.2.d, i) de las NN.UU.



Por lo tanto, **sí** es viable la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera interpretada en el tema 171 de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, para el cambio de actividad amparada en licencia vigente, ya que se trataría de un cambio de actividad de sala de bingo a Restaurante que pertenecen a la misma clase de uso, aunque no de categoría.

En este caso procedería solicitar licencia urbanística por procedimiento abreviado para modificación de la actividad a Restaurante, una vez que el uso urbanístico terciario clase recreativo categoría establecimiento para consumo de bebidas y comidas en planta baja y primera se permite en aplicación de la Disposición Transitoria tercera del PGOUM.

CONCLUSIÓN:

- Se entiende que no se puede recuperar un uso, en este caso Restaurante, para el que fue destinado el local en la licencia de construcción del edificio, ya que no hay constancia de haber obtenido su licencia de actividad correspondiente.
- En aplicación de la Disposición Transitoria tercera del PGOUM, interpretado en el acuerdo núm. 171 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su sesión de 14 de diciembre de 2000, resulta permisible el cambio de actividad de Sala de Bingo, que dispone de licencia de actividad con Decreto de concesión el 14 de noviembre de 1979 y firma de acta de funcionamiento con fecha 16 de septiembre de 1983 a Restaurante, aun cuando el uso es incompatible con la norma zonal de aplicación, ya que ambas actividades se encuentran clasificadas dentro de la misma clase de uso, terciario recreativo.
- Se precisará modificación de licencia urbanística, al variar la actividad, las condiciones de repercusión ambiental y de seguridad, en virtud del Art. 23 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de licencias de Madrid (BOCM 7 de enero de 2005).

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

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

“Visto el anterior informe relativo a la posibilidad de recuperación del uso de restaurante para de un local ubicado en la calle Cava Baja, núm. 1, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 25 de junio de 2007