

Ref: c.u. 22/10

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Tetuán sobre la altura libre admisible en un local existente.

Con fecha 23 de marzo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán referente a la altura libre admisible en un local del edificio existente del nº 11 de la C/ Orense.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 Grado 1º.

Informes:

- Consulta Urbanística 9/05 de la Dirección General de Coordinación Territorial.

Licencias:

- Licencia de nueva planta de expediente nº 4116 del año 1965.
- Licencias de implantación de actividad y funcionamiento de expedientes nº 15571/69M, 15269/69M, 33099/71M, 76793/77M y 86258/79M
- Licencia de implantación de actividad de expediente nº 106/2004/08447
- Solicitudes de licencias de funcionamiento denegadas de expediente nº 106/2006/00821 y 106/2006/3236

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Tetuán remite a esta Secretaría Permanente la consulta urbanística común, de expediente nº 106/2010/01630, relativa a la altura libre mínima admisible en un local del edificio existente en el nº 11 de la C/ Orense, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º. El local, que se desarrolla en planta baja y sótano con entreplanta, dispone de licencia, de expediente nº 106/2004/08447, para dos actividades diferenciadas, sala de fiestas, por un lado y bar-restaurante, por otro. En esta licencia la altura libre de la entreplanta del sótano, tanto por encima como por debajo de ella, es de 2,50 metros. Sin embargo, la altura libre de la entreplanta en la realidad es de 2,44 metros, inferior a la recogida en licencia, razón, entre otras, por las que fueron denegadas por el Distrito las licencias de funcionamiento tramitadas en los expedientes nº 106/2006/3236, para la sala de fiestas y 106/2006/3236, para el bar-restaurante.

El solicitante en su consulta plantea que la altura real de la entreplanta debe ser admitida y, consecuentemente, concedidas las licencias de funcionamiento, argumentando, para ello, que las alturas libres del local no se han alterado respecto al estado en el que, en el pasado, han sido concedidas licencias de implantación y, previa inspección, de funcionamiento, a otras actividades también pertenecientes al uso terciario recreativo. Asimismo, afirma que la entreplanta no ha sufrido modificación desde la construcción del edificio y que no es técnicamente factible aumentar sus alturas libres, porque los revestimientos del elemento portante de hormigón tienen espesores estrictos que no se pueden reducir. Por otro lado, expone que las zonas del local con altura inferior a 2,50 metros sólo representan el 24,06 por ciento de su superficie total. Por último, alega la existencia de otros supuestos similares en los que el criterio administrativo o jurisprudencial ha sido el de admitir alturas libres inferiores a 2,50 metros.

El análisis del caso planteado debe partir del hecho de que en el local han existido, a lo largo de su historia (el edificio en el que se ubica se construyó con licencia de expediente nº 4116 del año 1965), distintas actividades, todas ellas incluidas en el uso terciario recreativo, que han contado con sus preceptivas licencias de implantación y de funcionamiento. En concreto: cafetería con licencia de expediente nº 15571/69M; cervecería, restaurante, cafetería y sala de fiestas con licencia de expediente nº 15269/69M; ampliaciones de la anterior con licencias de expediente nº 33099/71M y 76793/77M y sala de bingo con licencia de expediente nº 86258/79M.

El otro elemento fundamental para resolver el caso es la afirmación del solicitante, que tiene ser dada por cierta puesto que los servicios técnicos del Distrito que han inspeccionado el local no la cuestionan, que la situación fáctica actual de la entreplanta se corresponde con la del estado original de construcción del edificio. Sí es así, se han otorgado sucesivas licencias de funcionamiento que no han cuestionado las alturas libres reales de la entreplanta y que, por tanto, han validado esa situación de hecho. Sentado lo cual, según los criterios de la Disposición Transitoria 3ª de las Normas Urbanísticas del Plan General, no puede haber impedimento para admitir la implantación de actividades en el local con sus alturas reales, más aún cuando éstas pertenecen a la misma clase de uso de aquellas que contaron con licencia en el pasado.

En diferente línea argumental, pero con idéntica solución, debe tenerse en cuenta, como se afirmaba en la consulta nº 9/05 de la Dirección General de Coordinación Territorial, que el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General no es de aplicación a los locales existentes en los que no se modifica la altura libre. En nuestro caso, dando por cierto que no se han producido actuaciones que hayan alterado las alturas de la entreplanta, no resulta de aplicación el parámetro de altura libre mínima.

Finalmente, una vez concluido que son admisibles las alturas libres reales del local, se considera que podrían concederse, una vez resueltas otras posibles deficiencias, las licencias de funcionamiento sin la previa modificación de la de implantación de actividad, puesto que las condiciones de otorgamiento de ésta no se ven en esencia modificadas, debido a la escasa diferencia (apenas 6 centímetros) entre la altura real y la que figura en licencia y que sólo afecta a un porcentaje reducido de la totalidad de la superficie del local.

CONCLUSIÓN:

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

1 – Siempre que no hayan sido modificadas por algún tipo de actuación, son admisibles las alturas libres reales de la entreplanta del sótano del local sito en el nº 11 de la c/ Orense, por lo que pueden concederse, una vez resueltas otras posibles deficiencias, las licencias de funcionamiento del local sin la previa modificación de la de implantación de actividad.

Madrid, 28 de abril de 2010