

## CONSULTA URBANÍSTICA 34/2001

**FORMULADA:** JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE CHAMARTÍN

**FECHA:** 10 de agosto de 2001. (437)

**ASUNTO:** ALTURA LIBRE MÍNIMA EN HABITACIONES DE HOTEL

---

### TEXTO DE LA CONSULTA:

*A tenor de la Instrucción del 10 de noviembre de 1997 sobre el procedimiento que deben seguir las Consultas elevadas a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se formula por estos Servicios consulta que reúne los requisitos exigidos en la misma, en sus apartados 1, 2, 3 y 4, informando lo siguiente:*

*Ha tenido entrada en estos Servicios Técnicos instancia de fecha 27 de abril de 2001 a nombre de Ramón Navas Benito en representación de NH HOTELES, donde se consulta a tenor del escrito redactado por Gerardo Mingo Pinacho, Arquitecto, en el que se solicita se admita “Legalización de parámetro de altura libre inferior a 2,40 metros para locales con utilización permanente de personas en el edificio de uso exclusivo terciario en su clase de hospedaje”, construido con la Ordenanza 15-A Transformada (Licencia de Aparthotel 4560/67), presentando memoria y planos de la edificación existente.*

*Independientemente de lo manifestado en dicho escrito para su mejor evaluación por el Grupo Técnico es necesario conocer los antecedentes que obran en los Servicios de esta Junta Municipal y que a continuación se exponen:*

#### PRIMERO – ANTECEDENTES

- a) Con fecha 6 de septiembre de 1988 fue decretada la concesión de licencia de obras de reestructuración total sin vaciado en el edificio existente en la dirección arriba indicada para la actividad de hospedaje en edificio exclusivo, conforme a los parámetros de la Norma Zonal 3 nivel a “Mantenimiento de la Edificación” de las Normas Urbanísticas de 1985 en el expediente de referencia 059/87/4625.*
- b) Durante la ejecución de las obras y con motivo de los controles reglamentarios de obra, se inició de oficio expediente de denuncia nº 527/90/1199, al incumplirse lo recogido en la licencia de obras vigente desprendiéndose lo siguiente:*

*1.- Orden de Paralización de obras decretada con fecha 22 de diciembre de 1990, al haberse comprobado en obra y conforme al informe emitido por el Aparejador de zona de fecha 5 de diciembre de 1990.*

2.- Las transformaciones se concretan en:

- *Modificación de la distribución general de planta de pisos relativa a distribuciones interiores tendentes a regularizar las dimensiones de las piezas habitables, planta baja con la incorporación de nuevas habitaciones, planta semisótano con reestructuración total de usos y planta de ático análogamente a las reformas efectuadas en planta de pisos.*
- Modificaciones que afectan a las medidas correctoras propiciadas por el Departamento de Protección Civil en su informe de fecha 16 de agosto de 1991, y posterior visita al lugar de referencia de fecha 7 de septiembre de 1992.
- Modificación de las alturas libres interiores que afectan a valores puntuales de 2,20 metros en vestíbulos y zonas comunes y de 2,32 metros en piezas habitables con respecto a las alturas libres de 2,50 metros aprobados en licencia, situación motivada durante la ejecución de las obras al no estar prevista en un principio la actuación sobre los forjados de planta existentes.

Es decir, las obras reflejadas en los proyectos técnicos presentados partían de la reestructuración de la edificación, afectantes en la construcción original cuya sobrecarga de uso hacía necesario según la dirección facultativa, un mayor dimensionamiento logrado con la incorporación de una nueva capa de compresión que obviamente reduciría las alturas libres interiores de cada planta de pisos, llegándose además a reducir la misma a la hora de regularizar la cara inferior de los forjados existentes de techo defectuosos en la práctica constructiva con la incorporación de elementos planos superficiales de revestimientos acústicos.

- Alteración de la envolvente que conforman los elementos de cubrición en cubierta del edificio con sustitución del encuentro de bóvedas de cañón de los ejes principales, con la incorporación de casetón ubicado en el eje transversal, así como la supresión de la bóveda de cañón del eje longitudinal, proyectándose pantallas acústicas del espacio libre destinado a instalaciones propias del edificio, uniéndose la misma con el núcleo vertical que alberga las escaleras de emergencia, todo ello reflejado en los planos presentados.
- Alteración de la composición de las fachadas.
- Modificación de la planta del sótano destinado a garaje-aparcamiento así como instalaciones generales prácticamente en su totalidad con supresión de tres plazas de aparcamiento según los planos aportados con fecha 9 de enero de 1992, haciendo constar que tal situación no coincide con lo realmente existente y en la propia documentación aportada por el equipo redactor de la licencia de actividad e instalación en el que la supresión de las plazas de aparcamiento se eleva a diez, restringiéndose las mismas a un total de 20 plazas.

Dicha reducción de plazas dotacionales implica el trasvase de las mismas al garaje aparcamiento que la citada sociedad tiene en el Paseo de la Habana nº 82, no constando hasta la fecha en estos Servicios Técnicos tal actividad de garaje aparcamiento como legalizada.

3.- Estas alteraciones fueron comunicadas a la propiedad, recogándose informe de esta Unidad Urbanística con las siguientes conclusiones:

A.-Modificaciones recogidas en la totalidad de los puntos mencionados a excepción de las alturas libres interiores, son legalizables conforme a las vigentes Normas Urbanísticas (1985), estableciéndose una cierta analogía con respecto a las “Condiciones de la Vivienda Familiar” del Capítulo 2 del Título Décimo de las vigentes NN.UU. que en su art. 10.2.5 menciona: “Que la distancia libre mínima medida verticalmente entresuelo y el techo será de doscientos cincuenta centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto”.

Con todo ello, el problema más importante radica en la restitución del orden urbanístico vulnerado y en concreto lo afectante al incumplimiento de las alturas libres recogidas en el proyecto modificado.

B.-Como la documentación presentada no cumplía los requisitos recogidos en el Art. 60 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico vigente en lo referente a:

- a) Que la modificación real efectuada en la planta de Sótano Primero con reducción de plazas de aparcamiento, no se corresponde con la efectuada y presentada en la documentación relativa a Licencia de Actividad Calificada, Instalación y Funcionamiento, así como los usos concretos de cada dependencia en la nueva distribución.
- b) Que los planos de Secciones Generales del Edificio deben recoger las alturas libres realmente existentes, dado que los aportados en la modificación de proyecto acotan alturas distintas a las recogidas en informes anteriores de estos Servicios Técnicos.
- c) Que deberá asimismo aportarse detalle constructivo a escala significativa de los elementos que han intervenido y motivado la reducción de las alturas libres (forjados y techos).
- d) Que deberá asimismo aportar Planos Generales de Plantas, indicando por zonas las cotas de alturas existentes (accesos, vestíbulos, pasillos, estancias, zonas de escalera, etc...).

C.- Por todo lo anteriormente expuesto se propuso requerimiento de subsanación de deficiencias de Modificación de Licencia de Obras de Reestructuración total del edificio sito en Paseo de la Habana nº 73, continuándose la tramitación del expediente al Negociado de Obras, vía Sección de Obras, estando hasta la fecha pendiente de resolución, una vez presentada por los interesados documentación con fecha 25 de marzo de 1994.

## SEGUNDO

Por parte de la Dirección facultativa de las obras, se solicita mediante Consulta Urbanística de fecha 22 de febrero, la viabilidad de admitir la legalización del parámetro de altura libre inferior a 2,40 metros, en aquellas zonas donde se localiza, durante la ejecución de las obras autorizadas en la licencia 059/87/4625 y por los motivos que se recogen en el citado escrito.

Se presentan planos generales de planta, localizando las cotas actuales de las alturas libres y las superficies donde se localizan, así como detalle constructivo que motiva la reducción por incremento de capa de compresión del forjado de suelo y trasdosado de pladur para regularización acústica y niveladora de techos.

Por todo lo anteriormente expuesto se solicita aclaración sobre la viabilidad de admitir la solución planteada en el citado escrito, en el entendimiento que la consulta planteada tiene cabida como posible aplicación de los criterios establecidos en el planeamiento vigente en el momento de realizarse la infracción urbanística (Consulta Urbanística 54/98 y Sentencia 10 de abril de 1984-Aranzadi 2573).

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por la Jefe de Oficina de la Junta Municipal del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

La consulta se refiere a la aplicación del apartado 2º del artículo 9.6.15 de las NN.UU del Plan General de 1985 que fijaba la altura mínima de las plantas sobre rasante para locales con utilización permanente por personas en 2, 40 m.

### **Antecedentes:**

La Junta Municipal de Chamartín acompaña a la consulta planteada por NH Hoteles un informe que a continuación se resume:

- a) El edificio disponía de licencia para la actividad de aparthotel número 4560/67.
- b) El 6 de septiembre de 1988 se concede licencia de obras de reestructuración total 590/87/4625.
- c) Se incoa expediente sancionador 527/90/1199 por incumplir las obras lo recogido en la licencia decretándose orden de paralización el 22 de diciembre de 1990.
- d) Se solicitan las licencias de obras 527/90/1360 y 105/93/1941 en 13 de diciembre de 1990 y 5 de mayo de 1993 para la legalización de las obras realizadas sin que sobre la última haya recaído resolución.

- e) El hotel dispone de autorización para ejercer la actividad hotelera en dicho establecimiento concedida por la Dirección General de Turismo de la C.M, el 23 de noviembre de 1993.
- f) La actividad está en funcionamiento.

### **A) Según el Plan General de 1985**

De acuerdo con la documentación complementaria aportada en la consulta, la altura libre mínima en las habitaciones del hotel es de 2,37 m faltando 3 cm, para cumplir con el parámetro de altura libre mínima que como ya se ha indicado anteriormente era de 2,40 m según el artículo 9.6.15 de la Normativa Urbanística anterior. Dado que la diferencia de 3 cm se debe a un trasdosado de pladur cuyo objetivo fue la nivelación de los techos y la mejora del aislamiento acústico, es sin duda demasiado rigurosa la aplicación del apartado 2º del artículo 9.6.15 de las NN.UU del Plan de 1985, máxime cuando las obras que se realizaron en el hotel fueron obras de reestructuración total, las cuales se encontraban incluidas en el apartado e) del artículo 2.4.7 de la anterior normativa urbanística según el cual, *Las obras de reestructuración total están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de las fachadas.*

Por lo tanto, se considera aceptable, con las condiciones expuestas en este caso, la autorización de una altura libre de las habitaciones del hotel de 2,37 m. en lugar de 2,40 m que como altura mínima fijaba el apartado 2º del artículo 9.6.15 de las anteriores NN.UU. de 1985.

### **B) Según el vigente Plan General**

Desde el punto de vista de las condiciones de los usos, las NN.UU. del vigente Plan General de Ordenación Urbana, se somete a las condiciones de la normativa sectorial de aplicación; así se establece para la altura libre mínima con carácter general en el artículo 6.6.13 y para las condiciones del uso hotelero en el artículo 7.6.3.

En el caso del uso hotelero, la normativa sectorial de aplicación está constituida por el Decreto 120/85 de 5 de diciembre, por el que se establecen normas para la autorización y clasificación de los establecimientos de hostelería de la Comunidad de Madrid y la Resolución de 27 de enero de 1986 de la Secretaría General Técnica, por la que se dispone la publicación de los anexos I y II, como continuación del Decreto 120/85.

En el anexo I de la Resolución antes mencionada, se fija la altura para las habitaciones, que varía entre 2,50 y 2,70 m. según la categoría del hotel.

La normativa de aplicación en principio no presenta ninguna discrepancia con lo establecido en el art. 6.6.13 de las NNUU. Sin embargo el hotel –cuyo titular es la empresa NH Hoteles, sito en el Paseo de la Habana nº 73 y con una altura libre en las habitaciones de 2,37 m, según la documentación que se adjunta a la

consulta- dispone de autorización para ejercer la actividad hotelera en dicho establecimiento concedida por la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid el 23 de noviembre de 1993.

La consecuencia lógica del hecho, descrito en el párrafo anterior, es que existe una contradicción entre las condiciones que establece el Anexo I del decreto 120/85 de la Comunidad de Madrid y la realidad del hotel. Sin embargo, en el artículo 14 del mencionado decreto 120/85 se otorga una cierta discrecionalidad en la exigencia de los requisitos mínimos necesarios para la autorización de un establecimiento hotelero.

De cualquier manera, el Ayuntamiento no tiene competencia para juzgar la aplicación de la norma autonómica y se debe partir del hecho objetivo de que, con arreglo a la fotocopia aportada, dispone de autorización para ejercer la actividad de hotel de cuatro estrellas. Ahora bien, esta cuestión puede confirmarse por la Junta de Distrito de Chamartín con el órgano competente de la Comunidad de Madrid, ya que con ello se acreditaría que cumple con la normativa sectorial de aplicación, no debiendo ser, en el caso que estamos estudiando, la altura libre existente un obstáculo para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas.