

Ref.: c.u 31/2009

ASUNTO: Cómputo de edificabilidad de un espacio destinado a gimnasio de hotel.

Con fecha 20 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartin relativa a la interpretación sobre la consideración de superficie no computable a efectos de edificabilidad de la superficie de un gimnasio que se incluye como servicios de un hotel.

A las consultas planteadas le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias

- 105/2009/00720, solicitud de licencia para legalización de un gimnasio en planta cubierta del hotel sito en Paseo de la Castellana, número 220.
- 711/92/26164-I, licencia que modifica la nº 524/91/37139-I que modificaba la nº 520/90/1400-I, para cambio de uso a establecimiento hotelero.

Informes

- Temas 185 y 182, Sesión de 26 de julio de 2001 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

CONSIDERACIONES

La consulta plantea la duda sobre la consideración como superficie no computable a efectos de edificabilidad, la destinada a gimnasio del hotel ABBA CASTILLA PLAZA, en la planta cubierta, dado que se trata un servicio para uso exclusivo y gratuito de los clientes del hotel y puede ser equiparable a una mejora del confort y la habitabilidad del edificio.

La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su Sesión 30ª, celebrada el día 26 de julio de 2001, resolvió el tema nº 185, de plena aplicación al caso planteado, y relativo a la interpretación del Artículo 6.5.3 de las NN.UU.: Cómputo de edificabilidad de locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio en edificios de uso exclusivo no residencial.

“2º La citada exclusión no es aplicable a los locales destinados a alojar instalaciones al específico servicio de las actividades ubicadas en el edificio con independencia de que el inmueble esté destinado a uso exclusivo no residencial tales como cámaras frigoríficas, archivos, almacenes, etc.”

En consecuencia y para el caso concreto que nos ocupa, toda superficie que se corresponda a los servicios ofertados por el hotel, como es el caso de salones, bar-restaurante del hotel y las zonas de servicio de estos, gimnasios, spa, etc., así como toda instalación destinada al servicio de actividades implantadas en el mismo, no se encuentran excluidas del cómputo de la superficie edificada al ofrecer una mejora en el confort de los clientes y no una mejora de la habitabilidad del edificio en su conjunto.

En esta misma línea argumental, se resolvía en la misma Sesión el Tema nº 186, relativo a la Interpretación sobre el cómputo de edificabilidad de los aseos y vestuarios de piscinas, concluyendo que *“no pueden considerarse locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio cuya exclusión del cómputo de edificabilidad se determina en el Art. 6.5.3.c) de las NN.UU. por cuanto que constituyen dependencias al servicio de la actividad de piscina y no de aquel”*.

En la consulta formulada se indica que la superficie donde se pretende implantar el gimnasio es una superficie construida de acuerdo a la licencia 711/1992/26164, para la instalación de tendederos y de bombas de calor al servicio del edificio.

Las normas urbanísticas vigentes en el momento de la concesión de la referida licencia eran las correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de 1985. Estas normas, conforme al artículo 9.5.3, daban un tratamiento idéntico, respecto al cómputo de edificabilidad de los espacios citados, al establecido en el artículo 6.5.3.c) de las Normas Urbanísticas actualmente vigentes.

En base a estas consideraciones, se puede determinar que el objeto de la actuación solicitada es sustituir zonas excluidas del cómputo de edificabilidad por espacios o usos que sí computan edificabilidad, lo que podría suponer un exceso de edificabilidad en el supuesto de que ésta esté agotada.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que con los datos facilitados en la consulta, es de aplicación el siguiente criterio:

- Toda superficie que se corresponda a los servicios ofertados por un hotel como es el caso de salones, bar-restaurante del hotel y las zonas de servicio de estos, gimnasios, spa, etc., así como toda instalación destinada al servicio de actividades implantadas en el mismo no se encuentran excluidas del cómputo de la superficie edificada, toda vez

que no pueden considerarse locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio cuya exclusión del cómputo de edificabilidad se determina en el Art. 6.5.3.c) de las NN.UU. por cuanto constituyen dependencias al servicio de la actividad de hotel y no del edificio.

Madrid, 7 de julio de 2009