

Ref: cu 05-14

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí relativa a la modificación de la actividad de Restaurante-Espectáculo a Sala de Fiestas con un sustancial aumento de aforo.

**Palabras Clave:** Usos urbanísticos. PECUAU. Recreativo. Código técnico de la edificación. Incendios.

Con fecha 05 de Febrero de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamberí relativa a la viabilidad de admitir a trámite la solicitud de Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos para la modificación de la actividad de Restaurante-Espectáculo con aforo de 298, a Sala de Fiestas para un aforo de 800 personas, Tipo V, en el local de planta baja del edificio sito en la calle José Abascal nº 56, con uso exclusivo de Servicios Terciarios de Oficina.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad, (en adelante CTE).
- Documento Básico SI "Seguridad en caso de incendios" aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad, (en adelante DB SI).
- Instrucción 5/2010 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de los Usos

### Informes:

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 14 de junio de 2012, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Usera (cu 24-12).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 31 de marzo de 2010, en contestación a la consulta formulada por el Subdirección General de la Edificación (cu 4-10).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 12 de noviembre de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de la Edificación (cu 79-09).

## CONSIDERACIONES

El Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Chamberí interesa el criterio de esta Secretaría Permanente con relación a la admisión o inadmisión a trámite de la solicitud de Plan Especial, con nº de expediente 107/2013/4409, para la modificación de la actividad de Restaurante-Espectáculo con aforo de 298 personas y amparado en la licencia 107/2005/1177, a Sala de Fiestas para un aforo de 800 personas, Tipo V, en el local de planta baja del edificio sito en la calle José Abascal nº 56, con uso exclusivo de Servicios Terciarios de Oficina.

La parcela donde se levanta el edificio en cuestión se ubica en una zona de suelo urbano de ordenación directa incluida en Área de Planeamiento Especial del Centro Histórico APE.00.01 regulada por la Norma Zonal 1, grado 3º, nivel C.

Tanto la actividad existente como la actividad a la que se propone cambiar, de conformidad con el art. 7.6.1 de las NN. UU, se enmarcan dentro del mismo uso, clase y categoría (uso de servicios terciarios, clase Terciario Recreativo y categoría Espectáculo), diferenciándose en el tipo, la existente con aforo de 298 personas se corresponde con un Tipo III ( $100 \leq \text{Aforo} < 300$  personas) y la propuesta con un aforo de 800 personas se encuadra en un Tipo V ( $700 \leq \text{Aforo} < 1.500$  personas).

El edificio donde se ubica el local desde el año 1973 se configura para uso de servicios terciarios. Según los datos recogidos en la licencia con expediente n.º 520/1973/1018 y fecha de decreto de concesión de 29/01/1973, en el edificio se contemplaban cuatro plantas de sótanos para un uso de garaje-aparcamiento, planta baja para un uso comercial, y plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y ático para un uso de oficinas.

La actual regulación del régimen de usos para la localización referida se detalla en los artículos 8.1.29 a 8.1.32 de las NN. UU. Para este caso concreto, el cambio de actividad que conlleva un cambio de tipo urbanístico no contemplado dentro del régimen de los usos complementarios tendría encaje dentro del régimen de usos autorizables especificado para el nivel C que no impone ninguna limitación de tipo urbanístico para el uso terciario en edificio exclusivo; por tanto, para la modificación propuesta sería preceptiva *a priori* la previa aprobación del Plan Especial como instrumentos de ordenación, en la modalidad concreta de Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, (PECUAU), definido en el artículo 5.2.7 de las NN.UU.

Dado que la propuesta gira entorno a usos existentes en el edificio, cabría pensar que es de aplicación lo especificado en el artículo 8.0.2, según el criterio interpretativo recogido en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento nº 209, de 7 de marzo de 2002, incluso la Disposición Transitoria Tercera, con independencia de las condiciones particulares del régimen de usos especificado para la norma zonal, y por tanto, toda vez que el edificio está ya terciarizado, el cambio de actividad, la cual, además, no supone una transformación de uso, estaría permitida y se podría autorizar con la correspondiente licencia urbanística. Pero es importante indicar que en cualquier modificación de los mismos están obligados a observar las determinaciones que regulan el régimen de usos aplicables en virtud del actual Plan General por razón de su emplazamiento y en especial de las condiciones ambientales, tal y como se señala de forma explícita de la citada Disposición Transitoria, "... *sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan,...*".

Con base en estas consideraciones y toda vez que la propuesta de pasar del Tipo III existente a Tipo V superior implica una intensificación de uso por incrementar el aforo del edificio con incidencia clara en forma de nuevas repercusiones (entre otras, ambientales) ambientales o incremento de las existentes. Es por ello que, en el marco de las

NN. UU (art. 8.1.9), se deben observar las condiciones de seguridad, de protección del medio ambiente, higiénicas y las particulares del uso y consecuentemente, en virtud de lo dispuesto en el art. 7.6.11 de las NN. UU, será preciso la formulación de un Plan Especial según lo regulado en el Título 5 de las referidas Normas. El hecho de que el edificio existente no contenga el uso cualificado no implica que la introducción, modificación o ampliación de una actividad no pueda colisionar con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y que suponga la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia. Es por ello que el Plan General ha previsto que las modificaciones o cambios en unas determinadas situaciones, como es el caso, se determine la necesidad de redacción de un Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, (PECUAU) con carácter previo a la licencia urbanística, que evalúe los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar los efectos no deseados antes señalados.

Como se indica en la exposición de motivos de la Instrucción 5/2010, «Los PECUAU se configuran legalmente como instrumentos de planeamiento de desarrollo, dentro de la categoría específica de los Planes Especiales de mejora del medio urbano, conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), y la regulación supletoria contenida en los artículos 76 y 82 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio,...». Como tal instrumento de planeamiento, las reglas que operan en procedimiento son las que se derivan de la propia legislación específica del suelo con las especialidades contenidas en la citada instrucción, por lo que la propuesta de no admisión a trámite de la solicitud procede realizarla cuando concurren razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística.

Con la admisión o inadmisión a trámite se trae a colación la necesidad de requerir mayor número de plazas de aparcamiento como dotación obligatoria al servicio de la nueva actividad como consecuencia del incremento sustancial del aforo.

Una cuestión similar a la planteada se analizó por esta Secretaría Permanente en la cu 24-12; por lo que lo informado para aquel supuesto se considera que es perfectamente aplicable para el caso que trae causa la presente consulta, *«...conforme el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento nº 159, de 13 de julio de 2000, esta dotación deberá ser exigida cuando se construyan edificios de nueva planta o surjan de obras de reestructuración general, de forma que las plazas se constituyen como dotación al servicio de los usos del edificio, de forma global. De esta forma, la ocupación por actividades compatibles de un local o edificio construido carece de trascendencia sobre la dotación de aparcamiento, sin que pueda exigirse la creación, vinculación o disponibilidad de plazas de aparcamiento a una actividad que se implante en un edificio existente, salvo que sea exigible conforme a lo establecido en el artículo 7.5.4.2 de las NNUU porque se trate de una actividad susceptible de generar gran afluencia de vehículos (cuestión a valorar en el PECUAU), que se encuentre el local incluido en una Zona Ambientalmente Protegida cuyas disposiciones exijan dicha dotación (que no es el caso), o bien que el propio PECUAU contemple dicha dotación al valorar la incidencia sobre el entorno»*.

En la consulta formulada, adicionalmente a lo ya analizado, se cuestiona que, «... con el aforo planteado de 800 personas [se] superaría considerablemente la ocupación teórica de calculo de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, normativa vigente y de obligado cumplimiento; afectando, de ese modo y considerablemente a las condiciones de seguridad del local durante el desarrollo de la actividad».

Sobre este respecto se hace preciso diferenciar, en el marco del CTE, aforo y ocupación a efectos de determinar la anchura de los medios de evacuación.

Al amparo de los comentarios, aclaraciones y criterios de aplicación de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda relacionadas con la interpretación y aplicación del DB SI incorporados a la última versión del DB SI publicada:

*«El aforo no es una condición de proyecto, sino una medida administrativa con la que un ayuntamiento impone un límite de ocupación a un edificio o local existente.»*

*«El DB SI no establece las densidades de ocupación con el fin de controlar los aforos, sino para que el proyectista calcule las ocupaciones a efectos de dimensionar la anchura de los medios de evacuación: salidas, pasillos, escaleras, etc...»*

No obstante es necesario tener presente que, de conformidad con el Acuerdo de la Comisión de seguimiento nº 51, de 18 de junio de 1998, «A los efectos de aplicación de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana, el aforo es el máximo número de personas que teóricamente puede contener el edificio o local. Para su cuantificación se estará a lo dispuesto en la normativa de seguridad vigente»

Por tanto, circunscrito al requisito básico de seguridad en caso de incendio, el parámetro que determina los elementos de evacuación es la ocupación teórica y ésta se calcula aplicando las densidades de ocupación definidas en la tabla 2.1 de la Sección SI 3, salvo cuando sea previsible una ocupación mayor o bien cuando sea exigible una ocupación menor en aplicación de alguna disposición legal de obligado cumplimiento. De los comentarios recogidos en el DB SI se infiere que, en aras de cumplir con la exigencia básica de evacuación de ocupantes, la ocupación teórica debería *«ajustarse a lo que sea previsible que ocurra en la realidad y queda a criterio y bajo la responsabilidad de los agentes involucrados en cada caso»* y siempre que ésta sea mayor que la resultante de aplicar la densidad global de la tabla 2.1, de forma que *«Las salidas de recintos en los que se celebren (aunque sea eventualmente) actos para espectadores de pie en régimen de aglomeración pura se deben calcular para la ocupación total resultante de aplicar a toda la superficie del recinto realmente destinada a dichos espectadores la densidad que establece la tabla 2.1 de 1 persona/0,25 m<sup>2</sup>, con independencia de cómo se denomine la actividad»*.

Es decir para el supuesto presentado en la consulta sería procedente, si se deduce por parte del proyectista una ocupación mayor que la resultante de aplicar la densidad global de la tabla 2.1, a que sea esa ocupación mayor la que se aplique a efectos de dimensionar la anchura de los medios de evacuación: salidas, pasillos, escaleras, etc.

Es importante indicar que el local deberá tener más de una salida y la distribución de los ocupantes entre las diferentes salidas a efectos de cálculo de la dimensión de las mismas debe hacerse suponiendo inutilizada una de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable, (apartado 4.1 de la Sección SI 3 del DB SI). En la definición de la hipótesis más desfavorable juegan un papel determinante las características y percepción de la salida correspondiente, la disposición dentro del local en cuestión y por el tipo de ocupante y de actividad.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- La modificación de la actividad de Restaurante-Espectáculo, con aforo de 298 personas (Tipo III) y amparado en la licencia, a Sala de Fiestas para un aforo de 800 personas, Tipo V, en el local y edificio referenciado, tendría encaje dentro del régimen de usos autorizables especificado para el nivel C que no impone ninguna

limitación de tipo urbanístico para el uso terciario en edificio exclusivo, por tanto, para la modificación propuesta, *a priori*, podría requerir la previa aprobación del Plan Especial como instrumentos de ordenación, pero, además, y toda vez que la propuesta de pasar del Tipo III existente a Tipo V implica una intensificación de uso por incrementar el aforo del edificio con incidencia clara en forma de nuevas repercusiones o incremento de las existentes, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 7.6.11 de las NN. UU, será preciso la formulación de un Plan Especial según lo regulado en el Título 5 de las referidas Normas.

- Con respecto a la necesidad de requerir mayor número de plazas de aparcamiento como dotación obligatoria al servicio de la nueva actividad como consecuencia del incremento sustancial del aforo se considera que son validas las consideraciones, conclusiones y criterios contenidos en consulta cu 24-12.
- Desde el punto de vista del requisito básico de seguridad en caso de incendio, la ocupación teórica se calcula aplicando las densidades de ocupación definidas en la tabla 2.1 de la Sección SI 3, salvo cuando sea previsible una ocupación mayor o bien cuando sea exigible una ocupación menor en aplicación de alguna disposición legal de obligado cumplimiento; por lo que el proyectista, con base a lo que sea previsible que ocurra en la realidad, en aras de cumplir la exigencia básica de evacuación de ocupantes, estime una ocupación mayor que la resultante de aplicar la densidad global de la tabla 2.1, está obligado a que sea esa ocupación mayor la que se aplique a efectos de dimensionar la anchura de los medios de evacuación: salidas, pasillos, escaleras, etc.

Madrid, a 17 de febrero de 2014