

CONSULTA

Tenemos un hotel que nos plantea utilizar la terraza del hotel de unos 800 metros cuadrado, en planta cuarta, como velador para dar un servicio complementario del hotel. La actividad que pretende realizarse es la de bar.

El técnico plantea que el uso de la zona de terraza se proyecta con mesas de modo que la dotación de la ocupación quedará en función de una densidad de ocupación 1,5 m² /1 persona, considerando personas de pie.

La duda que se me plantea es, si solamente hay que atender a lo que específicamente se pueda declarar en el proyecto técnico en cuanto a la densidad de ocupación de esta zona, o hay que contemplar por parte de la administración la posibilidad que este espacio puntualmente pueda utilizarse con una densidad de ocupación mayor de relación 1/1, dado que el mobiliario de mesas y sillar puede retirarse y puede quedar la zona destinada a público de pie.

Es decir, puede quedar recogido en el documento técnico el requisito de que la zona de terraza solamente estará destinada como zona de espectadores de pie, y ha de darse como válido, o debemos entrar en el por si acaso se incumple esta condición, aunque sea puntualmente?

RESPUESTA

Como principio general, consideramos que a la autoridad de control edificatorio no le corresponde poner en duda si los usos previstos y declarados en el proyecto se van a corresponder o no con el posterior uso real del edificio, anticipando sospechas acerca del hipotético incumplimiento reglamentario que dicho uso real pueda suponer. Lo que le corresponde a la autoridad de control es vigilar que el proyecto declara expresamente los usos previstos, incluso los atípicos o puntuales, con el grado de detalle necesario para que las condiciones reglamentarias exigibles en cada caso resulten inequívocas.

A este respecto y en el caso particular de las densidades de ocupación a aplicar, hay que recordar que el artículo SI 3-2.1 establece que *“para calcular la ocupación deben tomarse los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 en función de la superficie útil de cada zona, **salvo cuando sea previsible una ocupación mayor...**”*.

Conforme al artículo 8.2 del CTE Parte I, corresponde a los usuarios de los edificios la responsabilidad de que el uso real del edificio se corresponda con el previsto en el proyecto.

José Luis Posada Escobar

Jefe del Área de Seguridad y Accesibilidad

Ministerio de Fomento - Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas

Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda