



madrid

ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de
Urbanismo y Medio Ambiente

Consulta

Distrito: Tetuán

Identificador: CT-08-00089

Consulta:

Licencias de actividad con piezas rotuladas sin uso

Fecha 26 de mayo de 2008

INFORME SOBRE CONSULTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Fecha: 26/05/2008

Datos de la Consulta

Identificador del proceso: CT-08-00089	Fecha de recepción: 4 de febrero de 2008	Formulada por el Distrito de: Chamartín
Asunto: Zonas rotuladas sin uso		

TEXTO DE LA CONSULTA

De acuerdo con la instrucción 1/2005, se propone traslado de la siguiente consulta al Servicio de Coordinación de Urbanismo de la Dirección General de Coordinación Territorial:

*Se encuentran en tramitación diferentes expedientes de licencia de actividad en donde se plantean por los particulares diversas **zonas rotuladas sin uso**. Sobre este particular, se pone de manifiesto lo siguiente:*

*El art. 6.7.4.2 del PGOUM de 1997 define el término de "local" como aquel "conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, **dedicadas al desarrollo o el ejercicio de una misma actividad**".*

*Esta definición ha venido a clarificarse por la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su sesión de 22 de marzo de 2007, en cuyo acuerdo nº 308 se especifica que un "local hay que entenderlo como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, **dedicadas al desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad**".*

*La consecuencia que se puede extraer de lo expuesto, supone que los locales son partes de un edificio que **forman una unidad independiente** del resto de los locales o viviendas del inmueble, debiéndose destinar a una misma actividad o conjunto de operaciones permitidas por la legislación urbanística.*

Esto implica que todas las piezas que conforman un local se ven incursas en la actividad solicitada, destinándose a los distintos servicios que prevea el interesado, bien sean usos públicos, almacenes, servicios higiénicos,....., no siendo admisible por tanto, que alguna o algunas de las piezas del local no se destine a ningún uso, pues ello ocasionaría romper con la unidad del local y de la actividad, lo que permitiría dejar al albur del interesado el destino futuro de dichas piezas, desvirtuándose en consecuencia las labores de intervención de usos y policía atribuidos por la normativa urbanística a la Administraciones Locales, y desarrollada por cada uno de los Ayuntamientos.

Es más, la legislación vigente solo prevé la concesión de licencias parciales cuando se trata de obras (y solo en casos excepcionales), pero no cuando la solicitud es de licencias que permiten el funcionamiento de un local, pues como se insiste, los locales son indivisibles (salvo que se permita su segregación), y todas sus piezas se han de destinar a un uso determinado, afín con la actividad que se pretende ejercer.

Aparte de lo anterior, hay que tener presente que se debe tender en todo momento a que la realidad física de los locales coincida con la descripción urbanística (recogida en las licencias de nueva planta y/o reestructuración total de un edificio), la realidad registral y los datos catastrales, ya que la experiencia permite afirmar que cuanto mayor sea la identidad de datos en los distintos ámbitos del derecho, mayor es el control que se puede ejercer sobre los inmuebles.

Por esta razón no se debe permitir que “divisiones oficiosas” (instadas por los particulares) desvirtúen la superficie y el destino de los locales, pues con las dependencias sin uso se incrementarían las labores de inspección y policía, amén de situar al Ayuntamiento en una posición comprometida en el supuesto de producirse incendios y demás eventos por un uso no autorizado o inadecuado de tales piezas, ya que podría achacarse a la Corporación la demora o falta de rigor en el control.

A ello hay que sumar que las dependencias sin uso variarían la superficie de los locales (“en la licencia deberá figurar por separado la superficie del local destinada al ejercicio de la actividad y la superficie sin uso”), lo que podrían suponer la distinta calificación del procedimiento a seguir en la tramitación de las licencias, la exclusión de informes preceptivos sobre el Reglamento de Prevención de Incendios,.....

A la vista de lo expuesto, se solicita informe sobre expedientes de licencia de actividad en donde se plantean por los particulares diversas zonas rotuladas sin uso, y la solución a adoptar.

INFORME

Vista la consulta formulada por el jefe de Departamento Jurídico del distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

En primer lugar hay que entender que cuando ciertas zonas de un local se rotulan “sin uso”, realmente se está queriendo decir que se trata de una zona sin actividad.

Existe un gran número de causas posibles por las que la totalidad de un local no pueda servir para albergar una actividad sin perjuicio de que la zona sin actividad esté ya contemplada en la documentación técnica de solicitud de la licencia urbanística correspondiente o bien en la tramitación del correspondiente expediente cuando al estudiar dicha documentación técnica se deduzca la existencia de espacios en los que no es posible el ejercicio de la actividad por incumplirse la normativa aplicable.

A título de ejemplo se pueden mencionar los siguientes casos:

- a) Sótanos asociados a una vivienda proyectada en planta baja con superficie superior al 25% de esta.
- b) Sótanos, entreplantas o altillos con acceso mediante escaleras que incumplen la normativa de aplicación o lo dispuesto en la normativa de supresión de barreras.
- c) Zonas del local sin altura suficiente para el uso solicitado.



- d) Sótanos, entreplantas o altillos con altura de piso inferior a la mínima exigible para el uso solicitado en el resto del local.
- e) Zonas del local que ocupan patio de manzana en la norma zonal 1, grados 1º y 3º.
- f) Zonas del local con recorrido de evacuación superior al máximo permitido por la normativa de prevención de incendios de aplicación.

Por ello es imposible establecer un criterio general que concluya si es posible o no admitir zonas sin uso en el proceso de implantación de una actividad sin un estudio particular de cada caso.

Además hay que tener en cuenta que la normativa de aplicación varía con el tiempo, mientras que los locales permanecen como por ejemplo ha sucedido muy recientemente con el derogado RPICM, que admitía 25 m. como distancia máxima desde cualquier punto del local hasta una única salida de planta y sin embargo en aplicación de lo dispuesto en la tabla 3.1 del CTE-DB-SI, se establece en general para el mismo caso una distancia superior en un 25% a la anterior cuando el sector disponga de sistema automático de extinción y del 100% cuando se trata de una planta con salida al espacio exterior seguro y la ocupación no excede de 25 personas. Otro ejemplo significativo es lo que sucedía con el Plan General de 1985 que no permitía la existencia de puestos de trabajo en plantas inferiores a la baja (sótanos) de los locales (art. 9.4.10), limitación que desapareció con la entrada en vigor del PGOM de 1979.

Como conclusión de lo expuesto, se propone la contestación a la consulta formulada por el Distrito de Chamartín en los siguientes términos:

Con carácter general una actividad debe ocupar la totalidad del local en el que se implanta. Cuando en un local se incluyan partes o zonas del mismo sin actividad, se exigirá un informe técnico justificativo, relativo al incumplimiento de la normativa aplicable de dichas zonas o partes, que será previo a la propuesta de concesión de dicha licencia.

LA JEFA DEL SERVICIO DE COORDINACIÓN
DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Amaya Casado Echarren

Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán, 1 – 7º 28014 - Madrid
☎ 91 588 54 37/ 91 588 54 48 Fax 91 588 54 67
scurbanismo@munimadrid.es



madrid
ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO y VIVIENDA

COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO

Ref.: cu 24/2008

23 de junio de 2008

ASUNTO: INFORME PROPUESTA SOBRE CONSULTA RELATIVA A LICENCIAS DE ACTIVIDAD CON PIEZAS ROTULADAS SIN USO

Visto el informe-propuesta remitido por la Dirección General de Coordinación Territorial en relación con el asunto de referencia, y de conformidad con el contenido del acuerdo de 3 de abril de 2008 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se adoptan medidas para la mejora del Servicio de Concesión de Licencias Urbanísticas y del Servicio de Disciplina Urbanística esta Coordinación General de Urbanismo presta **conformidad** a la misma adoptando la siguiente resolución:

"Con carácter general una actividad debe ocupar la totalidad del local en el que se implanta. Cuando un local se incluyan partes o zonas del mismo sin actividad, se exigirá un informe técnico donde se constate y justifique la existencia de espacios dentro del local donde no sea posible el ejercicio de la actividad por incumplirse la normativa de aplicación, informe que en todo caso será previo a la concesión de la correspondiente licencia."

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE RÉGIMEN JURÍDICO

Fdo.: Antonio Pastor Toro

LA COORDINADORA GENERAL
DE URBANISMO

Fdo.: Beatriz Lobón Cerviá

