

Ref.: c.u 29/2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca referente a la aplicación de las exigencias básicas definidas en el CTE para un cambio de actividad en un local.

Con fecha 15 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a la interpretación sobre si se considera que implantar en un local existente un pequeño comercio de zapatos y complementos, donde existía un pequeño comercio de Herbolario, supone un cambio del uso característico que, conforme al artículo 2.6 de la Parte I del Código Técnico de la Edificación (CTE), obligaría a aplicar todas las exigencias básicas contenidas en el mismo, entre ellas, las del DB SU.

A las consultas planteadas le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias

- 109/2009/00128, solicitud de licencia para implantar en un local existente un pequeño comercio de zapatos y complementos en un local independiente de 40 m² de superficie útil situado en planta bajas del edificio, sito en c/ Altamirano, nº 20.
- 542112-74, con fecha de Decreto 11 de julio de 1975, licencia de herbolario en el local referenciado.

Informes

- Tema 84, Sesión de 17 de diciembre de 1998, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid
- Tema 171, Sesión de 13 de julio de 2000, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

CONSIDERACIONES

La consulta plantea la duda sobre si se considera que implantar en un local existente, sin tener que acometer ninguna obra, un pequeño comercio de zapatos y complementos, donde existía un pequeño comercio de Herbolario con licencia, supone un cambio del uso característico que, conforme al artículo

2.6 de la Parte I del Código Técnico de la Edificación, obligaría a aplicar todas las exigencias básicas contenidas en el mismo, entre ellas, las del DB SU.

En primer lugar, se hace necesario analizar qué se considera cambio de uso, término equivalente a transformación de uso que en el artículo 8.1.6 las Normas Urbanísticas del PGOUM (en adelante, NN.UU), se define como *“el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento del número de viviendas u ocupación en número de usuarios”*. En este sentido, se ha pronunciado la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en varias consultas, Temas nº 84 y 171, indicándose que *“los cambios de actividad no se consideran transformación, siempre que mantenga la clase de uso”*.

El PGOUM ha clasificado, según su naturaleza, la actividad que se desea implantar, venta de zapatos y complementos, como Uso de Servicios Terciarios, clase Comercial, categoría Pequeño Comercio. La actividad existente y que se pretende cambiar, herbolario, se corresponde también a un Uso de Servicios Terciarios, clase Comercial, categoría Pequeño Comercio. En consecuencia, no se corresponde a un supuesto de cambio o transformación de uso desde el punto de vista urbanístico.

Todo cambio del uso característico, conforme al artículo 2.6 de la Parte I, obligaría a aplicar todas las exigencias básicas del CTE. Ha de entenderse que los usos característicos definidos por el Código Técnico son los que se definen tanto en el Anejo SI A como en el Anejo A de los Documentos Básicos SI y SU respectivamente; relacionándose los siguientes:

- Uso Administrativo,
- Uso Aparcamiento,
- Uso comercial,
- Uso docente,
- Uso pública concurrencia;
- Uso residencial público, uso residencial vivienda,
- Uso sanitario, en DB SU o Uso Hospitalario en DB SI.

En los documentos referidos del CTE se define el uso comercial como, *“edificio o establecimiento cuya actividad principal es la venta de productos directamente al público o la prestación de servicios relacionados con los mismos, incluyendo, tanto las tiendas y a los grandes almacenes, los cuales suelen constituir un único establecimiento con un único titular, como los centros comerciales, los mercados, las galerías comerciales, etc...”*.

A tenor de esta definición de uso característico se puede concluir que tanto la nueva actividad a implantar como la actividad existente a cambiar definidas en

la consulta se corresponden a un uso comercial; por lo que desde la óptica del CTE no hay cambio de uso característico y en consecuencia no es de aplicación el artículo 2.6 del CTE, Parte I.

En el caso concreto que nos ocupa, se observa que la altura libre en el umbral de la puerta es inferior a 2 metros y en el primer tramo del acceso, zona de circulación, es inferior a 2,20 metros, lo que se ha resuelto, además, con tramos escalonados con menos de tres escalones. En el informe que acompaña la consulta, a su vez, se indica que es técnicamente imposible, aún realizando obras, poder cumplir con los parámetros mínimos prescritos en el DB SU1, punto 2.3 y SU 2, punto 1.1.

Asumiendo que la situación presentada no supone un cambio del uso característico y entendiéndose que el cambio de uso característico alcanza a la pormenorización definida en el CTE, no se puede exigir que cualquier cambio de actividad suponga la total adecuación del local a las exigencias básicas del CTE, sino que lo adecuado sería alcanzar un nivel de proporcionalidad entre las condiciones exigibles y las condiciones físicas del mismo, teniendo, a su vez, en cuenta el grado de mejora alcanzado con la actuación; de modo que, tanto la proporcionalidad como dicho grado de mejora se estimen razonablemente suficientes.

En la consulta formulada se indica, como propuesta de la Sección de Licencias, que se procedería a emitir informe favorable siempre y cuando se pueda verificar que la solicitud se encuadra dentro del ámbito de aplicación del artículo 49 de la OMTLU, relativo al cambio de actividad y con la inclusión, por parte del solicitante, de medidas correctoras que mejoren en todo lo posible el acceso al local como por ejemplo la instalación de bandas antideslizantes y barandillas, ya que consideran que la otra alternativa sería la anulación de la funcionalidad de dicho local.

Por lo hasta aquí expuesto no se considera procedente condicionar el sentido de un informe en base al cumplimiento o no de unos preceptos que, en virtud de la normativa sobre la apoya tal determinación y en función de tipo de actuación, no son de aplicación.

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:

- Todo cambio de actividad no se considera transformación de uso, siempre que desde el punto de vista urbanístico mantenga la clase de uso.
- Desde la óptica del CTE no hay cambio de uso característico y en consecuencia no es de aplicación el artículo 2.6 del CTE, Parte I, de acuerdo con la pormenorización de usos definida en el propio Código, cuando a pesar del cambio de actividad en un local se sigue

manteniendo el uso característico del mismo, debiendo respetar el criterio de proporcionalidad entre el alcance de las condiciones exigibles y las condiciones físicas del mismo.

- Los cambios de actividad en locales con licencia en vigor, que no se considere transformación de uso urbanístico ni cambio de uso característico según el CTE, se tramitarán por actuación comunicada; siempre que la naturaleza de la actividad o la modificación o nueva implantación de instalaciones precisas estén entre las que podrían tramitarse como actuaciones comunicadas conforme al Anexo II de la OMTLU.

Madrid, 13 de julio de 2009