

Ref: c.u. 32/11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín en relación con el local sito en la calle Príncipe de Vergara, nº 206, con licencia de actividad para oficina bancaria en la que se rotuló una zona como “zona sin actividad” y, en la actualidad alberga diferente maquinaria.

Con fecha 4 de mayo de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín relativa a la problemática suscitada en torno a la zona rotulada “sin actividad” en el local sito en la calle Príncipe de Vergara, nº 206.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Consulta CT-08-00089 (c.u. 24/2008), resuelta por la Dirección General de Coordinación Territorial.
- Consulta urbanística (c.u. 11/10, de 27 de mayo de 2010) que plantea el Distrito de Chamartín en relación con las zonas rotuladas “sin uso”. Modificación de criterio.

CONSIDERACIONES

El distrito plantea la problemática surgida con ocasión de la visita de inspección realizada al local de referencia. Los informes técnicos emitidos a raíz de dicha inspección han puesto de manifiesto la apertura de una puerta en el tabique de separación de la “zona sin actividad” con el resto del local, lo cual no se encuentra autorizado en la licencia. Esta apertura se encuentra justificada, según los referidos informes técnicos, para el mantenimiento de los conductos de las instalaciones y maquinaria de climatización existente en su interior.

Debemos partir del hecho de que este local ha obtenido su licencia urbanística acogiéndose al criterio contenido en la c.u. 11/10, resuelta por esta Secretaría Permanente, en la que se concluía que hay zonas o piezas integrantes en un principio de los locales, que pueden ser autorizadas sin actividad alguna siempre y cuando las mismas se encuentren absolutamente independizadas, mediante el adecuado tabique que garantice su separación total del resto del local, y cumpliendo una serie de requisitos formales en la licencia, en la que deberá diferenciarse los metros de superficie afectada por la actividad de los que forman parte de esa zona que no alberga actividad alguna y que se encuentra completamente independizada.

La problemática que subyace se origina al comprobar *in situ* una serie de incumplimientos respecto de la licencia urbanística concedida, tales como que no

existe tal independencia de la zona sin actividad al haber abierto un hueco en el tabique, así como que se ha instalado en la misma la maquinaria de la climatización.

De esta manera, dicha zona ha dejado de ser absolutamente independiente al tiempo de albergar las instalaciones de climatización propias del local, las cuales deben ubicarse en todo caso en el local en el que se ejerce actividad, por lo que con esta actuación puede decirse que se ha ampliado la zona de la actividad.

En consecuencia, se están incumpliendo las condiciones bajo las cuales fue autorizada la actividad en la licencia, por lo que procede iniciar un expediente de restablecimiento de la legalidad al no cumplir las condiciones de la licencia.

No obstante todo lo anterior, y con carácter general, hay que tener en cuenta aquellas situaciones en las que por este tipo de piezas que no albergan actividad alguna discurren conductos, elementos o algún componente aislado pertenecientes a las instalaciones generales del edificio, tales como las bajantes, tuberías, sistema eléctrico, etc. debiendo salvarse, de alguna manera, su acceso para una posible reparación, o para su limpieza en caso de plagas o supuestos similares.

Si bien debe ser una cuestión a valorar en cada caso concreto en función de que se de o no alguno de los supuestos de hecho referidos, en caso afirmativo, se considera que atendiendo a un criterio de adecuada proporcionalidad, podría habilitarse un acceso de limitadas dimensiones (del tipo trampilla, no puertas) para facilitar las tareas ocasionales y puntuales de limpieza, reparación o revisión, sin llegar a plantearse como accesos cómodos o fáciles que favorezcan su uso habitual y por lo tanto fraudulento de estas zonas, destinándolas a almacén, cuarto de basuras, etc.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Al haberse detectado, y así consta en los informes técnicos emitidos tras la oportuna visita de inspección, el ejercicio de actividad en la zona rotulada "sin actividad", así como al haber abierto un hueco (puerta) en el tabique de separación de dicha zona con el resto del local, sin haber obtenido la correspondiente autorización, procede iniciar un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Siempre y cuando en este tipo de piezas que no albergan actividad alguna discurren conductos, elementos o algún componente aislado pertenecientes a las instalaciones generales del edificio, podrá habilitarse un acceso de reducidas dimensiones, del tipo trampilla (en ningún caso, puertas estándar), para una posible reparación, revisión, limpieza o similares.

Madrid, 26 de mayo de 2011