

Ref: c.u. 11/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín en relación con las zonas rotuladas “sin uso”. Modificación de criterio.

Con fecha 17 de febrero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín en la que se plantea la necesidad de justificar mediante informe técnico la imposibilidad técnica de destinar una determinada zona a un uso específico para poder rotularla en los planos como “zona sin uso”.

Esta consulta supone una modificación del criterio contenido en la consulta CT-08-00089 (cu 24/2008), resuelta por la Dirección General de Coordinación Territorial, de acuerdo con las siguientes:

CONSIDERACIONES

La consulta formulada por el distrito Chamartín plantea si es posible la concesión de licencias de actividad cuando una parte del local en la que se va a desarrollar aparece rotulada como “zona sin uso”.

En primer término debe aclararse que las referidas zonas “sin uso” son en realidad **zonas sin actividad** toda vez que no existen espacios sin asignación de uso. En este sentido, el artículo 7.1.1 de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) ha establecido en su párrafo 2º que el régimen de usos que se contempla en dichas NN.UU. alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

Concretamente, la asignación de los usos en suelo urbano se realiza con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las NN.UU.

En consecuencia, estos espacios deberán designarse como zonas sin actividad y no como zonas sin uso.

El distrito ha planteado esta consulta al aplicar el criterio contenido en la consulta CT-08-00089 (cu 24/2008), resuelta por la Dirección General de Coordinación Territorial, criterio que se flexibiliza de acuerdo con los siguientes razonamientos.

En la consulta urbanística 24/2008 se mantenía la posibilidad de otorgar licencias de actividad en locales en los que aparecían partes o zonas de los mismos sin actividad, reflejado en la documentación gráfica como “zona sin actividad”, y siempre que existiera un informe técnico que justificara la

imposibilidad técnica de destinar dicha parte a la actividad solicitada por suponer un incumplimiento de la normativa aplicable.

Debe matizarse que cuando nos encontremos ante una situación de estas características debe ser una obligación calificar la zona como “zona sin actividad” en la medida en la que no es posible autorizar el ejercicio de una actividad en aquellos espacios (ya sea un local en su totalidad o una parte del mismo) que no cumplen con la normativa urbanística que resulte de aplicación (falta de altura suficiente, zonas que suponen un recorrido de evacuación superior al máximo permitido, etc.).

Con ello se pone de manifiesto que ni el titular de la licencia puede ni el Ayuntamiento debe autorizar el desarrollo de actividad alguna en las referidas zonas cuando las mismas incumplen con las determinaciones urbanísticas.

No obstante, deben ser consideradas otras situaciones en las que el solicitante de la licencia no quiere hacer uso de alguna de las partes integrantes del local por circunstancias diferentes, ajenas a un posible incumplimiento urbanístico.

Para ello, se parte de la base de que nos encontramos ante un local desde un punto de vista urbanístico, por lo que de acuerdo con el artículo 6.7.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, un local debe responder a la siguiente definición; “conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad”.

Esta definición debe analizarse conjuntamente con el derecho a la propiedad. Este derecho se ha reconocido a nivel constitucional, artículo 33, en cuya virtud, *“1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.”*. Por su parte, el Código Civil ha desarrollado su contenido estableciendo en su artículo 348 que *“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”*.

De esta forma, el derecho a la propiedad no es un derecho absoluto en la medida en la que puede ser cercenado para el cumplimiento de un fin social, de conformidad con lo establecido en las normas que resulten de aplicación.

Con estas dos premisas se justifica que, en el caso de que se solicite una licencia para el ejercicio de una actividad que se va a desarrollar sólo en parte de un local, dejando alguna de sus piezas sin actividad, se deberán asumir ciertas cautelas, debiendo adoptarse una serie de condiciones técnicas y jurídicas.

Hay que tener en cuenta que el precepto que define lo que es un local determina la obligación de que todas sus piezas sean contiguas y que estén intercomunicadas, sin perjuicio de que en todas ellas se desarrolle la misma actividad o conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad.

Así, si una de estas piezas, por cualesquiera motivos, no se destinara a la actividad pretendida y se planteara como zona independizada de forma absoluta, tapiada mediante la construcción del correspondiente tabique, el local habría variado su configuración, disminuyendo sus dimensiones, pero de cualquier forma sería un local que en su totalidad se va a destinar al desarrollo o ejercicio de una misma actividad u operaciones o tareas propias de una persona o entidad.

En este caso, en la correspondiente licencia debería señalarse expresamente esta circunstancia, tanto en la documentación gráfica como en el contenido de las prescripciones de la licencia, distinguiendo los metros cuadrados útiles que se autorizan para el desarrollo de la actividad de los que son objeto de la zona sin actividad y que han quedado fuera de la configuración del local.

A efectos del cómputo de edificabilidad, debe señalarse que en cualquier caso se mantendría la misma, sin que pueda restarse la superficie que no se destina a la actividad autorizada en la licencia.

Asimismo, esta circunstancia no tiene incidencia en la licencia de construcción así como tampoco a los efectos del catastro ni del censo de establecimientos, donde el local debe reflejar la superficie total. Con ello, el impuesto de bienes inmuebles en la medida en que grava el valor catastral, no se vería alterado pero sí el de actividades económicas, cuyo cálculo se realiza en función de la superficie afectada por la actividad (caso de no gozar de exención alguna).

Por todo ello, se modifica el criterio mantenido hasta ahora al considerar que cualquier circunstancia puede motivar que el titular de un local quiera excluir alguna de las piezas que lo integran de su configuración, quedando el local reducido físicamente de tal manera que dicha parte excluida se queda sin desarrollo de actividad, entendiéndose que ya no forma parte del mismo. Es imprescindible que dicha pieza se encuentre totalmente independizada del local y debe quedar expresamente reflejado en el documento de licencia.

CONCLUSIÓN

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

Se modifica el criterio mantenido en la consulta CT-08-00089 (cu 24/2008), resuelta por la Dirección General de Coordinación Territorial, al considerar que las **zonas rotuladas “sin actividad”** (no “sin uso”) pueden ser autorizadas siempre que las mismas se encuentren absolutamente independientes, mediante el adecuado tabique que garantice su separación total del resto del local, debiendo quedar reflejada esta circunstancia en el documento de licencia, distinguiendo los metros de superficie afectada por la actividad de los que no

albergan ninguna actividad y han quedado excluidos de la nueva configuración del local.

Madrid, 27 de mayo de 2010