

Ref: c.u.a. 7/2012

**ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA QUE PLANTEA LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES CON RELACIÓN A LA CLASIFICACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL PGOUM/97, DE LA ACTIVIDAD DE COMPRA-VENTA DE ORO.**

Con fecha 14 de febrero de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades con relación a la definición de la naturaleza del uso y su pormenorización, de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, de la actividad de compra-venta de oro.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.
- Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.
- Real Decreto 197/1988, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de objetos fabricados con metales preciosos.
- Documento Básico SI "Seguridad en caso de incendios" aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad, (en adelante DB SI).

Informes:

- Tema 308, Sesión de 22 de mayo de 2007 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 6 de marzo de 2009, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas, (cu 3/2009)
- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 2 de octubre de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Carabanchel, (cu 42/2009)

## CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente la consulta urbanística en la que se propone que se defina «sobre cuál debe ser la clase de uso en la que se ha de encuadrar de la actividad de Oficina de Compra venta de Oro. La duda se plantea entre las clases de Oficina y Comercial del uso Terciario» y en consecuencia el régimen urbanístico a aplicar en función de la clasificación que resulte.

En la consulta se indica, por un lado, «que la actividad de tasaciones de joyas para empeños se ha venido efectuando por las Cajas de Ahorros y Monte de Piedad en locales cuya actividad se encuadra en la clase de oficina bancaria, según el Plan General como oficinas que ofrecen un servicio de venta» y por otro, que, tras la liberalización de esta actividad, surgen otras actividades relacionadas con el empeño y con la compra-venta de oro y joyas desvinculadas de las Cajas de Ahorro que empiezan a «tener la doble consideración de actividad encuadrada en el Terciario Comercial o Terciario Oficinas. De forma que existen licencias de ambos casos. En realidad no sólo se realiza una actividad de intercambio de mercancías sino también labores de tasación y empeño».

La actividad de tasaciones de joyas y oro para empeños, (casas de empeño), se circunscribe dentro de las actividades de naturaleza financiera que tienen como objeto realizar operaciones de crédito, “crédito pignoraticio o prendario que es el préstamo que se concede contra una garantía que es una prenda o cosa de valor mueble”, celebrando para ello los correspondientes contratos de prenda regulados en el Código Civil, art. 1857 a 1873. Este tipo de actividades, atendiendo las determinaciones sobre clasificación de usos de las NN.UU, en su Título VII, se pueden encuadrar dentro del un uso de servicio terciario, clase oficina, (*“corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares...”*)

Las personas físicas o jurídicas dedicadas a la actividad mercantil de compra-venta y comercio de objetos usados de metales preciosos que adquieran y destinasen de nuevo para su venta al público, de conformidad con lo dispuesto en el art. 57 del Real Decreto 197/1988, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de objetos fabricados con metales preciosos, se les consideran comerciantes de objetos de metales preciosos, a efectos de ese

Reglamento, que desarrollen actividades incluidas en los epígrafes correspondientes de la licencia fiscal de actividades comerciales e industriales.

Bajo un punto de vista urbanístico, las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor, se clasifican como uso de servicios terciarios, clase comercial, art. 7.6.1, apartado 2.b) de las NN.UU. A su vez la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid considera actividad comercial minorista la que tiene como destinatario al consumidor final, teniendo como objetivo el situar u ofrecer en el mercado, por cuenta propia o ajena, productos y mercancías, así como ofrecer determinados servicios que constituyan un acto de comercio, independientemente de la modalidad o soporte empleado para ello, (art. 4). Pero la propia Ley, dentro de las prohibiciones y restricciones al comercio especificadas en el art.8, establece que *“Se prohíbe expresamente la exposición y venta de mercancías al comprador, así como la remisión o entrega de catálogos, folletos o publicidad de las mismas, cuando éstas procedan de personas cuya actividad sea distinta a la comercial y, como consecuencia de la actividad que les es propia, tengan como finalidad principal la realización de préstamos, depósitos, u operaciones de análoga naturaleza, adheridas a la oferta comercial de la mercancía, de tal forma que una no se pudiera hacer efectiva sin la otra”*.

Como primera conclusión se infiere que la actividad de casas de empeño, que ofrecen préstamos inmediatos a cambio de una joya o alhaja que se deja como garantía, ejercen una actividad mercantil distinta a las casas de compra-venta y comercio de objetos usados de metales preciosos.

En virtud del Tema 308 de los acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, (CSPG), en un local se puede implantar una actividad, ejercida por un único titular, con las dos actividades mercantiles referidas que, desde el punto de vista urbanístico se corresponden con el uso de servicios terciarios con diferentes clases de uso, (oficina y comercial), pero bajo la condición de que ambos estén admitidos por el régimen de los usos de la norma zonal o área de planeamiento del lugar de la implantación, y cada uno de ellos y su integración como conjunto cumpla con la normativa general y específica de aplicación y no manifiesten incompatibilidad entre ellos derivadas de dichas normas.

Con relación a la cuestión planteada sobre la clasificación de uso, en la consulta se plantea que «en edificios existentes de uso residencial no podrían implantarse oficinas de compra Venta de oro en plantas superiores a la baja si no cuentan con acceso independiente si se consideran actividades comerciales».

De la lectura de los art. 7.1.4, 7.2.3 y 7.2.8 de las NN.UU se desprende que, cuando en edificios cuyo uso cualificado es el residencial, el régimen de usos compatibles admita usos distintos al éste, salvo que estos sean asociados al cualificado, (al residencial), en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente

desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. Es decir esta exigencia se realiza en función de la clasificación pormenorizada de esos usos; por lo que si en la actividad a desarrollar en un local concurren usos urbanísticos distintos y alguno de ellos no se corresponde con uso incluido, dentro del uso de Servicios Terciarios, en las clases de usos de oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas, este local deberá tener acceso independiente desde el exterior o estará unido a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. Consecuentemente con lo expuesto la actividad de compra-venta y comercio de objetos usados de metales preciosos en situaciones de plantas distintas a la baja deberá tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja con acceso desde el exterior.

A mayor abundamiento, con independencia de las clasificaciones urbanísticas de los usos, para las actividades de compra-venta y comercio de objetos usados de metales preciosos, es importante señalar que por exigencias básicas de seguridad en caso de incendio contenidas en el DB SI del CTE, al amparo del grado de pormenorización de la clasificación de usos definidos en el Anejo SI A, en aplicación de lo establecido en el apartado 1 de la Sección SI 3, se exige a los establecimientos de uso Comercial, si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal es distinto del suyo, que sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro estén situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión, según lo establecido en el capítulo 1 de la Sección SI1 de ese DB.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- La actividad de tasaciones de joyas y oro para empeños, (casas de empeño), se corresponde con una actividad de naturaleza financiera que tienen como objeto realizar operaciones de crédito pignoraticio o prendario, atendiendo las determinaciones sobre clasificación de usos de las NN.UU, en su Título VII, se pueden encuadrar dentro del uso de servicio terciario, clase oficina.
- La actividad de compra-venta y comercio de objetos usados de metales preciosos se corresponde con una actividad relacionada con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor, la cual, bajo un punto de vista urbanístico, se clasifica como uso de servicios terciarios, clase comercial.
- En un local se puede implantar una actividad, ejercida por un único titular, con las dos actividades mercantiles referidas que, desde el punto de vista urbanístico se corresponden con el uso de servicios terciarios con dos clases de uso diferentes, pero bajo la condición de que ambos estén admitidos por el régimen de los usos de la norma zonal o área de planeamiento del lugar de la

implantación, y cada uno de ellos y su integración como conjunto cumpla con la normativa general y específica de aplicación y no manifiesten incompatibilidad entre ellos derivadas de dichas normas.

- Si en la actividad a desarrollar en un local ubicado en un edificio, cuyo uso cualificado es el residencial, concurren usos urbanísticos distintos admitidos en el régimen de usos compatibles complementarios y alguno de ellos no se corresponde con uso incluido, dentro del uso de Servicios Terciarios, en las clases de usos de oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas, este local deberá tener acceso independiente desde el exterior o estará unido a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.
- La actividad de compra-venta y comercio de objetos usados de metales preciosos en situaciones de plantas distintas a la baja deberá tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja con acceso desde el exterior.

Madrid, a 16 de febrero de 2012