

Ref.: c.u 59/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina relativa a la posibilidad de sobre la posibilidad de implantar una actividad de supermercado, condicionada a la utilización del acceso al local comercial mediante acceso compartido por peatones y vehículos de carga y descarga en horarios diferenciados.**

Con fecha 2 de julio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina relativa a la a la posibilidad de implantar una actividad de uso terciario, en su clase de comercial, categoría mediano comercio en un local que dispone de un único acceso a través de un callejón particular en rampa de unos 42 m de largo y 5,30 m de ancho que sirve como acceso único, acceso al local comercial mediante acceso compartido por el público (peatones) y vehículos de carga y descarga en horarios diferenciados.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## CONSIDERACIONES

En la consulta planteada, una vez justificada la viabilidad urbanística del uso a implantar, uso terciario, en su clase de comercial, categoría mediano comercio, describe las condiciones particulares del local, el cual, por su disposición, cuenta con un único acceso a través de un callejón particular en rampa de unos 42 m de largo y 5,30 m (6,20 m según plano que aporta el promotor) de ancho que sirve como acceso único, acceso al local comercial compartido por el público (peatones) y vehículos de carga y descarga.

Se indica que *“dadas las características del uso pretendido a instalar y que en este tramo de la calle Seseña no existe la posibilidad de autorizar una zona de carga y descarga por no existir zona de aparcamiento de vehículos, sería necesario que dichas operaciones de carga y descarga se realizaran dentro del establecimiento, disponiendo de zona o plazas de carga y descarga”*.

Los Servicios Técnicos del Distrito estiman que *“tanto el acceso como la salida de vehículos deben realizarse “de frente”, por razones de seguridad debido a la longitud y pendiente de la rampa de acceso y las características del tramo de*

*calle al que se produce la incorporación; es decir, que no se permite la entrada o salida de vehículos “marcha atrás”.*

Esta circunstancia implica, según el diseño propuesto por el promotor y que se acompaña con la consulta, que deban compartir el acceso personas y vehículos; por lo que el solicitante propone realizar las operaciones de carga y descarga dentro del local y establecer dos horarios: 1º para la carga y descarga en horario en que el establecimiento esté cerrado al público (entre las 7:00 y las 9:00 h) y 2º horario para los clientes (entre las 9:15 y las 21:15 h).

Con independencia de las condiciones operacionales indicadas en la consulta y a la vista de la documentación aportada, procede hacer las siguientes consideraciones.

- 1ª. Se observa en la documentación gráfica que la actividad comercial propuesta cuenta con mas de 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, (717,84 m<sup>2</sup>); lo que implica que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, (NN.UU del PGOUM), con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento fijadas en ese artículo como estándar de dotación para este uso y por estar situado en el ámbito exterior al Centro Histórico, debiera disponer de plazas para carga y descarga en la proporción mínima de una 1 plaza por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Para resolver esta dotación son válidas las soluciones de implantación definidas en el art. 7.5.9 de las NN.UU del PGOUM.
- 2ª. La zona de carga y descarga dibujada está resuelta en el interior del local en un recinto propio que tiene una superficie de unos 116 m<sup>2</sup> de superficie. Por lo que, para esta solución de implantación y para esta superficie, se considera que puede asimilarse a las situaciones definidas en el art. 7.5.11.2.b) de las NN.UU del PGOUM; lo cual implica que el acceso de vehículos y usuarios del local comercial pueda ser compartido; pero con la condición de que, al tener una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, este acceso tenga un ancho superior a 3 metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
- 3ª. El art. 7.5.12.2 de las NN.UU del PGOUM relativo al acceso de peatones dispone que *“con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente”*.
- 4ª. Por el nivel de intervención y el cambio de uso que afectará al local objeto de la consulta serán de aplicación las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, (CTE), art. 2 de la Parte I; por lo que para el asunto planteado será necesario verificar el Documento Básico DB-SU Seguridad de Utilización y en especial las especificaciones de la Exigencia básica SU 7:

Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento, cuyo objetivo es limitar el *riesgo* causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas. Además, conforme a los criterios generales de aplicación definidos el DB SU. Introducción, las exigencias que se establezcan en este DB para los edificios serán igualmente aplicables a los establecimientos. En el apartado 2, características constructivas, de la Sección SU 7, en su punto 2 establece que *“todo recorrido para peatones previsto por una rampa para vehículos, excepto cuando únicamente esté previsto para caso de emergencia, tendrá una anchura de 800 mm, como mínimo, y estará protegido mediante una barrera de protección de 800 mm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SU 1”*.

- 5ª. El carácter reglado de la licencia urbanística, art. 2 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, impide que puedan introducirse condiciones en su contenido, salvo que se trate de cláusulas derivadas de exigencias previstas por el ordenamiento urbanístico o legislación sectorial aplicable cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma y siempre en virtud del principio de proporcionalidad.

A tenor de lo expuesto se estima que para la situación planteada en la consulta es viable la utilización conjunta del callejón o calle privada para acceso de vehículos de carga y descarga y de personas usuarias de la actividad comercial; siempre que se garantice que el vial de circulación esté diferenciado del de peatones; debiendo tener este último una anchura mínima de 80 cm y estar protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel deberá cumplir lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SU 1 del Documento Básico DB-SU Seguridad de Utilización del CTE.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente, con los datos facilitados en la consulta para el caso concreto planteado, considera que:

- Con independencia de las condiciones operacionales de carga y descarga y horario de apertura al público, es viable la utilización conjunta del callejón o calle privada para acceso de vehículos de carga y descarga y de personas usuarias de la actividad comercial; siempre que se garantice que el vial de circulación y zona de maniobrabilidad de vehículos esté diferenciado del de peatones; debiendo tener este último una anchura mínima de 80 cm y estar protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o

mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel deberá cumplir lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SU 1 del Documento Básico DB-SU Seguridad de Utilización del CTE.

Madrid, 26 de octubre de 2009