



G CONSELLERIA
O ADMINISTRACIONS
I PÚBLIQUES
B I MODERNITZACIÓ
/ DIRECCIÓ GENERAL
EMERGÈNCIES I INTERIOR

CONSULTA 2019-34-A

¿Es posible autorizar una actividad de tienda en planta baja de una vivienda y continuar con el uso residencial en el resto de plantas y sin que la vivienda tenga un acceso independiente?

De acuerdo con la Ley 7/2013, de 30 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, las actividades como la de tienda se deben llevar a cabo en un establecimiento físico delimitado y diferenciado (art. 27.4), por lo que no habría obstáculos para llevar a cabo esta actividad en la medida que se destinara el espacio de planta baja en tienda y cumpliera con todas las determinaciones urbanísticas y técnicas que fueran de aplicación.

En cuanto al uso de vivienda en el resto de plantas, este debe cumplir las condiciones que impone el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad. Recordemos que, entre otras cosas, el anexo I del Decreto fija que el acceso a una vivienda debe ser independiente, no pudiendo ser en ningún caso a través de otra vivienda. Sin embargo, se permite el acceso a través de un local de la misma propiedad y del mismo usuario.