



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE MORATALAZ

FECHA: 7 de noviembre de 2002

ASUNTO: LICENCIA DE OBRAS EN LICENCIA ÚNICA, SIN ACTIVIDAD

TEXTO DE LA CONSULTA:

1º) *Se nos ha planteado en alguna ocasión, y en la actualidad tenemos en tramitación un expediente de un local, situado en un edificio de nueva construcción en el API 14/06 y por lo tanto en estado bruto, en el que el propietario desea realizar o ha realizado obras, pero sin tener definida la actividad que se va a desarrollar, puesto que piensa alquilarlo.*

A la hora de tramitar el expediente de licencia de obras, nos encontramos ante la dificultad de aplicar algunas de las condiciones establecidas en las diferentes normativas, dado que se desconoce la actividad a desarrollar (por ejemplo, la necesidad de anteaseos según sea la actividad de bar u oficina). Por otra parte, el interesado aduce que no es problema suyo y que estas condiciones se le deben exigir al interesado que vaya a ejercer la actividad y que corra él con los gastos de las obras necesarias.

Dado, pues, que no se refleja qué actuaciones se deben seguir en estos casos en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, esperamos nos informen al respecto de si es factible o no tramitar solicitudes de licencia de obras en locales, sin indicar de antemano la actividad a desarrollar.

2º) *Siguiendo las indicaciones dadas hace un año por el departamento de Edificación, Iniciativa Privada III, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en relación con la petición de documentos obrantes en expedientes tramitados en dicho departamento, nos dirigimos al Servicio de Coordinación para solicitarles el plano de planta baja (portales y locales comerciales), aprobado por la Gerencia de Urbanismo, expediente 711/98/11064 a nombre de Sociedad Cooperativa Limitada MAYO 96 (C/ Velázquez, 46-2ºD, 28001-MADRID) con fecha de decreto 30/12/98 (adjuntamos una fotocopia), correspondiente a un edificio construido en el API 14/06 (antiguo PP II-5 PAVONES ESTE-Parcela EMC 25).*

INFORME:

Vista la consulta formulada por jefe de Unidad Técnica de la Junta Municipal del Distrito de Moratalaz, se informa lo siguiente:

El artículo 26.2 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias establece que:

“Podrán tramitarse independientemente las solicitudes de licencias de obras señaladas en el párrafo anterior -licencias únicas para obras de nueva edificación,



reestructuración total o acondicionamiento general- *para usos terciario, dotacional o industrial, en edificio exclusivo, cuando en el momento de solicitud de la licencia se desconozca, en el ámbito de los permitidos por el planeamiento vigente, el uso, clase, categoría o actividad a que se destinará el edificio*".

Del texto anterior se desprende que es posible conceder licencias de obras cuando no se conozca la actividad a desarrollar en la edificación resultante de obras de nueva edificación, reestructuración total o acondicionamiento general.

Por similitud y teniendo en cuenta que las obras de acondicionamiento de un local tienen menor entidad urbanística que las anteriores es posible conceder y tramitarse independientemente licencias de este tipo a pesar de no conocer el uso, clase, categoría o actividad a que va destinarse el local, si bien, es conveniente hacer constar este hecho en la licencia.

Madrid, 20 de diciembre de 2002
LA ASESORA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo. M^a Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

V^o.B^o.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo. Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo. M^a. Eloisa Castañeda Mella.

En uso de las facultades delegadas por la Alcaldía Presidencia por su Decreto de fecha 29 de mayo de 2000, vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDE

Fdo. Mercedes de la Merced Monge.