



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE TETUÁN  
**FECHA RECEPCIÓN:** 23 de agosto de 2005  
**ASUNTO:** Aplicación del Anexo II de la OMTLU a los supuestos del artículo 49

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Se encuentra en tramitación en esta Sección de Licencias un expediente de solicitud de licencia por el procedimiento de actuación comunicada para la actividad de "Oficinas", con una superficie útil aproximada de 390 m<sup>2</sup>, situadas en un edificio de uso exclusivo de oficinas, en el que el técnico informante propone la inadmisión a trámite por superar la actividad el límite de superficie de 350 m<sup>2</sup>.*

*En primer lugar hay que señalar que la anterior OETLCU de 1997 permitía la tramitación de estas licencias por el procedimiento de actuación comunicada, sin limitación de superficie.*

*Con la vigente OMTLU, dentro de las disposiciones particulares del procedimiento de tramitación de licencias por actuaciones comunicadas, el art. 49.2 establece que bastará la comunicación previa a los servicios municipales para la implantación de actividades concretas en edificios construidos para las mismas, sin obras o con obras de las que puedan ser tramitadas por acto comunicado, siempre que no alteren las condiciones básicas de prevención de incendios del edificio.*

*Teniendo en cuenta que entre los objetivos de la nueva Ordenanza está la agilización, simplificación y racionalización de los procedimientos, el criterio de esta Jefatura de Sección es que en los supuestos del art. 49.2, para la asignación del procedimiento, no operarían las condiciones específicas de las actividades que establece el Anexo II, entre ellas la limitación de superficie, sino únicamente las condiciones generales para todas las actividades que igualmente establece el citado Anexo II.*

*A la vista de lo expuesto, les rogamos que a la mayor brevedad posible se emita el informe urbanístico aclaratorio sobre la interpretación del art. 49.2 de la OMTLU en relación con las condiciones generales y específicas establecidas en el Anexo II de la citada Ordenanza.*



## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el Jefe de Sección de Licencias del Distrito de Tetuán , se informa lo siguiente:

Se plantea en la presente consulta el alcance de la aplicación del Anexo II de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el sentido de aclarar si su contenido se ha de aplicar a todos los supuestos del artículo 49, relativo al ámbito de aplicación del procedimiento de licencia por actuación comunicada, o, si por el contrario, su aplicación se ha de limitar a los supuestos en los que el artículo 49 hace una remisión expresa al mismo.

La finalidad del Anexo II de la OMTLU es definir, mediante la utilización de criterios tales como la superficie, la necesidad de control ambiental, la potencia, el horario o las instalaciones, el procedimiento concreto por el que deberán tramitarse las distintas solicitudes de licencias urbanísticas en función de la repercusión urbanística que supongan las actuaciones solicitadas en cada caso.

En este sentido, el artículo 49 recoge aquellas actuaciones en las que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica, sea suficiente un control inmediato para determinar su adecuación a la normativa de manera que puedan ser tramitadas por el procedimiento de licencia por actuación comunicada.

Partiendo de esta idea, se observa cómo en el artículo 49 la remisión que se hace a los parámetros del Anexo II, para mantener la actuación en este procedimiento se limita a actividades y sólo a la nueva implantación o modificación de las mismas sin ejecución de obras o con obras que puedan tramitarse también por licencia por actuación comunicada.

Por su parte, los supuestos de cambios de actividad en locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, con las obras precisas para ello y con la concurrencia de la totalidad de los requisitos indicados en el párrafo 1 del artículo 49, así como la implantación de actividades concretas en edificios construidos para las mismas, siempre que no se alteren las condiciones básicas de prevención de incendios, no contienen remisión alguna al referido Anexo II.

Del análisis comparativo de los supuestos de los apartados 1 y 2 y del supuesto del apartado 3 se observa que lo que se somete a los parámetros del Anexo II es, por una parte, la nueva implantación de actividades, esto es, las solicitudes “*ex novo*” de licencias de actividades que, para garantizar su limitada repercusión urbanística y mantenerse por lo tanto en este procedimiento, han de cumplir con los requisitos del Anexo II y, por otra, la modificación de actividades que por no cumplir con los requisitos del apartado 1 del artículo 49, constituyen en la práctica una nueva implantación al afectar a aspectos que en definitiva inciden en la repercusión urbanística de las mismas.

El supuesto del apartado 1, se refiere a cambios de actividad permitidos por el propio Plan General de Ordenación Urbana, con licencia en vigor que ya fue sometida a los debidos controles en el momento de su tramitación y que por no suponer la alteración de aspectos tales como las instalaciones ya autorizadas, la modificación de las medidas correctoras que ya tuvieran impuestas o la variación de condiciones que incidan en la seguridad, queda acreditada su limitada incidencia urbanística sin necesidad de aplicar los parámetros del Anexo II.



En cuanto a la implantación de actividades concretas en edificios construidos para las mismas sin alteración de las condiciones básicas de prevención de incendios, del apartado 2, tampoco parece razonable remitirlo a los parámetros del Anexo II ya que, en definitiva, se trata de otorgar licencias para la implantación de actividades concretas en edificios exclusivos para el mismo uso, que en cuanto tales ya obtuvieron sus correspondientes licencias urbanísticas y por lo tanto ya fueron sometidos a los controles medioambientales, de seguridad, de instalaciones precisos en su caso, de manera que aquí la implantación de una actividad concreta no afectaría a la repercusión urbanística.

En consecuencia, se considera que la remisión a los parámetros del Anexo II de la OMTLU únicamente operará en el caso del párrafo 3 del artículo 49, en el que se indica de manera expresa, ya que sólo en la nueva implantación de actividades o en la modificación de actividades que afecte alguna de las condiciones bajo las cuales se otorgó se deberá valorar el impacto urbanístico y medioambiental de la actuación para poder determinar la tramitación de la correspondiente licencia por un procedimiento o por otro, valoración que sólo se podrá realizar atendiendo a los criterios objetivos que en el citado Anexo se recogen.

Madrid, 10 de octubre de 2005