

Ref.: c.u. 41/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Centro relativa a licencia de obras de acondicionamiento con modificación de actividad en local sito en la C/ Isabel la Católica nº 7**

Con fecha 6 de mayo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Centro relativa a la licencia de obras de acondicionamiento puntual con modificación de actividad en local sito en la C/ Isabel la Católica nº 7

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Planeamiento

- NZ 1. Grado 2. Nivel A.

Licencias

- *Licencia de actividad y acta de funcionamiento de fecha 24 de diciembre de 1974, para bar cafetería en planta baja (315 m<sup>2</sup>) y para baile-disco, en planta sótano (90 m<sup>2</sup>).*
- *Licencia de obras e instalaciones generales del edificio, otorgada mediante resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 28 de diciembre de 2001 (Expediente 714/2001/5212). Objeto: Obras de reestructuración parcial y acondicionamiento general con intensificación del uso del edificio.*

Otras actuaciones.

- *Expediente 101/2003/09165 de adaptación de la denominación de la actividad al Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.*
- *Expediente de disciplina urbanística 101/2007/5209, por ejecución de obras sin licencia.*
- *Solicitud de licencia urbanística con fecha 2 de agosto de 2007 (Expediente 101/2007/11022) para legalización de obras de acondicionamiento puntual con modificación de actividad.*

## CONSIDERACIONES

Se plantea en la presente consulta la viabilidad de la concesión de la licencia urbanística solicitada para la legalización de las obras de acondicionamiento puntual con modificación de actividad en local de referencia, a la vista de las actuaciones que se ponen de relieve en los antecedentes y considerando que en el momento actual no está permitida la implantación de la actividad de Sala de Fiestas en esa situación al no tratarse de un edificio exclusivo, de acuerdo con lo previsto en las normas reguladoras de la Zona de Actuación Acústica de Centro.

El elemento central de análisis de la presente consulta es determinar si procede la tramitación de la solicitud de licencia urbanística efectuada para la legalización de las actuaciones desarrolladas en el local del inmueble por la vía de las modificaciones de licencia o por el contrario se precisa tramitar como nueva licencia en lo que a la actividad se refiere, lo cual resulta esencial de cara a proceder a su concesión o denegación.

El régimen aplicable a las modificaciones de licencias urbanísticas es el establecido en el artículo 23 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU), aprobada por acuerdo del Pleno de 23 de diciembre de 2004. El contenido de este precepto ha sido objeto de análisis en diversas consultas, la última en el informe de esta Secretaría Permanente de 18 de marzo de 2009, a cuyo contenido nos remitimos en este punto.

De acuerdo con el artículo 23.1 OMTLU, se tramitarán como modificaciones de licencias urbanísticas durante el ejercicio de las actividades aquellas variaciones que alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o que modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local.

En contraposición, todas aquellas modificaciones que supongan una variación del objeto de la licencia originariamente concedida precisarán una nueva licencia urbanística (Artículo 23.6 OMTLU).

Los aspectos que, por lo tanto, serán determinantes para apreciar si estamos en presencia de uno u otro supuesto serán los siguientes:

1.- Constatar la preexistencia de una licencia urbanística en cuanto requisito previo, toda vez que las modificaciones de licencias únicamente operaran respecto de licencias urbanísticas ya concedidas y por tanto vigentes.

2.- Una vez verificada la existencia de una licencia previa, valorar desde un punto de vista técnico el alcance de las modificaciones que se pretenden, a efectos de encajarlas en el supuesto de hecho propio de las modificaciones o, en su caso, en el de nueva solicitud de licencia.

La solicitud de licencia urbanística para la legalización de las obras de acondicionamiento puntual ejecutadas en el local, en la que se plantea la modificación de la actividad desarrollada en el mismo, conforme al artículo 23.1 de la OMTLU, se fundamenta en la licencia de actividad concedida en el año 1974 para bar-cafetería en planta baja y sala de baile-disco en planta sótano.

Con fecha 28 de diciembre de 2001, se concede Licencia de obras e instalaciones generales del edificio, para la ejecución de obras de reestructuración parcial y acondicionamiento general con intensificación del uso del edificio, afectando al local en la medida que más adelante se analiza.

Por su parte, el documento de adaptación de la denominación de la actividad al Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, emitido por el Distrito de Centro con fecha 20 de octubre de 2003, parte de considerar como actividad autorizada en el local la recogida inicialmente en la licencia de 1974.

No obstante, la solicitud de licencia urbanística planteada sobre estas premisas ha obviado los posibles efectos jurídicos que sobre el local haya podido tener la licencia urbanística concedida en el año 2001, por lo que procede analizar el contenido de la misma y su incidencia en la situación jurídico-urbanística del local.

El objeto principal de esta licencia es la ejecución de obras de rehabilitación con acondicionamiento puntual, en concreto y conforme a la descripción de la propia licencia: *“obras de reestructuración parcial y acondicionamiento general con intensificación del uso de edificio catalogado con protección parcial, incluyendo la creación de patio de rehabilitación en la parcela, eliminación de patinillo existente, colindante con la medianería izquierda del edificio, colocación de ascensor por patinillo central y modificación de la cubierta del edificio y creación buhardillas en la misma, resultando seis viviendas en plantas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y cinco viviendas en planta 5ª, con un total de 29 viviendas”*

Todas las actuaciones descritas fueron amparadas en la misma licencia a solicitud del mismo titular, en cuanto a propietario del inmueble en su totalidad. Por otra parte, la licencia también abarca las *instalaciones generales del edificio* reflejadas en los proyectos visados de 25 de octubre de 2001 y 29 de octubre de 2001, las cuales

incluyen instalaciones audiovisuales, instalación eléctrica, instalación de fontanería, calefacción, agua caliente sanitaria, instalaciones de protección contra incendios e instalación de aparato elevador.

En cuanto a los datos de superficie de la licencia del año 2001, se constata que se considera la totalidad del edificio englobando tanto seis las plantas sobre rasante como la planta bajo rasante, con descripción desglosada de cada uno de los usos existentes en el edificio.

A la vista de todos estos elementos se entiende que la licencia urbanística concedida en el año 2001 se refería y por lo tanto afectaba al edificio en su totalidad, amparando una serie de actuaciones urbanísticas con incidencia en los aspectos morfológicos del edificio así como en sus elementos comunes, lo que hace inviable disociar las plantas destinadas al local del resto del edificio, toda vez que se trató de una intervención global en el edificio y en las instalaciones generales del mismo

Otro aspecto relevante desde el punto de vista jurídico a la hora de valorar la incidencia de la licencia del año 2001 en la situación urbanística del local, es la nueva división horizontal que sufre el edificio tras la intervención efectuada a través de la licencia, con la consiguiente inscripción de la nueva finca registral resultante. Todo ello pone de relieve la incidencia de los efectos jurídicos de la licencia en la realidad física del inmueble.

La licencia del año 2001 constituye por lo tanto un nuevo acto administrativo cuyo objeto fue el edificio en su totalidad, en el cual se desarrollaron una serie de actuaciones con incidencia directa o indirecta en las distintas superficies del mismo, sin que sea posible excluir la superficie destinada a local, ya que la intervención afectó tanto a las instalaciones generales del edificio como a los elementos y zonas comunes del mismo.

De este modo los efectos jurídicos de la licencia sustituyen a los producidos por la otorgada en el año 1974, ya que supone una nueva declaración de voluntad municipal posterior en el tiempo y con el mismo objeto material, a instancia del único titular del inmueble. Se produce en definitiva una novación por sustitución de la licencia urbanística inicial por otra posterior.

Surge en consecuencia la necesidad de adaptar la actividad a desarrollar en el local a la normativa urbanística vigente en el momento de resolución de la licencia de 2001, especialmente a las normas reguladoras de la Zona de Actuación Acústica de Centro las cuales implican importantes limitaciones al uso terciario recreativo.

En cuanto a la incidencia del documento de adaptación de la denominación al catálogo expedido por el distrito de Centro en fecha 20 de octubre de 2003, cabe señalar que no se trata en ningún caso de una licencia urbanística que autorice la implantación de la actividad de sala de fiestas en el local, sino que se limita a indicar la equivalencia en la denominación de la actividad preexistente de acuerdo con el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Decreto 184/1998 de 22 de octubre.

En este punto, la Instrucción sobre la incidencia de la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas en las Licencias de Actividad y Funcionamiento, de 12 de marzo de 1999, dispone en su artículo 3º.3.1 *Influencia sobre situaciones preexistentes: “El único fin de esta Disposición Transitoria es la adaptación, por tanto, no se trata de una modificación de la licencia y consecuentemente no procede una revisión de la misma”*. Por tanto, y conforme al artículo 3.3.2, *“ se considerará adaptación, a los efectos antes indicados, la emisión de un documento municipal que recoja la denominación que a las actividades le corresponde de acuerdo con las que figuran en el Reglamento”*.

A todo ello cabe añadir, lo previsto en el artículo 3.3.9 de la misma, en el que se señala que *“la adaptación a la denominación asume las condiciones físicas, instalaciones y dotaciones del local, pero las condiciones de funcionamiento (horarios, incompatibilidad, prohibiciones, etc...) de la actividad, serán las reguladas para las nuevas excepto aquellas operaciones que sean producto de la normal utilización de las instalaciones o dotaciones que asumen”*. Esta redacción supone que la obtención de la denominación adaptada al Catálogo, no exime del cumplimiento de las condiciones que estuvieran vigentes en cuanto al funcionamiento de la actividad, dentro de las cuales estarán específicas de la Zona de Actuación Acústica de Centro.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Se ha producido una variación del objeto de la licencia originariamente concedida, de fecha 24 de diciembre de 1974, para bar cafetería en planta baja (315 m<sup>2</sup>) y para baile-disco, en planta sótano (90 m<sup>2</sup>), al haberse ejecutado obras de reestructuración parcial y acondicionamiento general con intensificación del uso del edificio, autorizadas mediante licencia de obras e instalaciones generales del edificio, de fecha 28 de diciembre de 2001.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 23.6 de la OMTLU, la licencia urbanística solicitada para la legalización de las obras de acondicionamiento puntual con modificación de actividad en local debe ser considerada como una nueva solicitud de licencia para implantación de actividad.

Madrid, 18 de mayo de 2009