

Ref: Cu 14-12

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Unidad Técnica de Licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento de la Subdirección General de Control de la Edificación en relación con la necesidad de modificar el contenido de una licencia cuando las variaciones producidas se ajustan a las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual de las NNUU del PGOUM para el uso terciario clase comercial.**

Con fecha 21/03/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Unidad Técnica de Licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento de la Subdirección General de Control de la Edificación relativa a la necesidad de modificar el contenido de una licencia tras la aprobación de la Modificación Puntual de las NNUU del PGOUM relativa a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial, al observar durante la tramitación de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, que la distribución en la superficie de venta de productos alimentarios y no alimentarios no se ajusta al proyecto aprobado.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Resolución de 20 de enero de 2012, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 19 de enero de 2012, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial.
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004

## CONSIDERACIONES

La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial, tienen por objeto ajustarse a las Directivas de la Comunidad

Europea y legislación derivada, así como su actualización atendiendo a la evolución de la estructura comercial de Madrid.

Entre otros aspectos que recoge la modificación, se ha eliminado la diferenciación funcional entre comercio alimentario y no alimentario, simplificando las categorías de los establecimientos en función de su superficie de venta (pequeño, mediano y gran superficie comercial).

Por otro lado, el artículo 23 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004 (OMTLU) determina que las modificaciones del contenido de las licencias urbanísticas concedidas que se produzcan durante la implantación o ejercicio de las actividades autorizadas, tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio.

Si estas variaciones suponen meros cambios de alguno de los aspectos de la licencia sin modificarla ni sustancial ni significativamente, será suficiente su constancia en el expediente a través del trámite de recepción de documentación o con ocasión de la presentación por el particular del certificado final de las obras para solicitar la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

El supuesto planteado en la consulta se refiere a la tramitación de la solicitud de Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento del establecimiento comercial ubicado en la C/ Sinfonía, número 18, habiéndose realizado visita de inspección al emplazamiento de referencia, de conformidad con lo establecido en el art. 59.2 de la OMTLU, constatándose tras los datos obtenidos "in situ" que lo ejecutado difiere de lo aprobado en la Licencia Urbanística de Obras/Actividad porque, entre otros aspectos, no se mantiene la distribución de la superficie de venta de productos alimentarios y no alimentarios que se especificaba, tanto en el proyecto integrante de la licencia como en el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos aprobado con anterioridad.

El Plan General, desde el punto de vista urbanístico, divide el uso terciario comercial en distintas categorías, haciendo distinción entre comercio alimentario y no alimentario, a los efectos del establecimiento de condiciones particulares así como de compatibilidad de usos en las distintas normas zonales. En este sentido, y tras ser aprobada la referida Modificación Puntual de las NNUU, se establecen las categorías de Pequeño Comercio (superficie de venta  $\leq 500\text{m}^2$ ), Mediano Comercio (superficie de venta entre  $500\text{m}^2$  y  $2500\text{m}^2$ ) y Gran superficie comercial (superficie de venta  $>2500\text{m}^2$ ) sin hacer ninguna diferenciación entre comercio alimentario y no alimentario, entendiéndose que la afección de este tipo de actividades en términos medioambientales y de entorno urbano, no está relacionado con el tipo de bienes en venta (alimentario/no alimentario).

De lo anterior se puede deducir que, en el caso de considerar la clasificación del uso terciario comercial establecido en la referida Modificación Puntual del Plan, sin hacer distinción entre superficie de venta alimentaria y no alimentaria, al no cambiar de categoría el establecimiento, desde el punto de vista urbanístico no varían las condiciones particulares y por tanto no requiere la adopción de nuevas medidas correctoras que pudieran dar origen a la necesidad de tramitar una modificación de licencia.

Por otro lado, la Ordenanza del Comercio Minorista de Alimentación, remite la clasificación de estos establecimientos comerciales, en función de su superficie de venta, a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo con la Ordenanza de 30 de marzo de

2011 de Adaptación al ámbito de la Ciudad de Madrid las previsiones contenidas en la normativa estatal y autonómica de transposición de la directiva 2006/123/CE, no estableciendo condiciones particulares al establecimiento en función de la superficie de venta destinada a productos alimentarios y no alimentarios, por tanto el variar esta superficie no supone una alteración significativa en materia de salubridad.

Asimismo, el hecho de que los productos que son objeto de comercialización sean alimentarios o no alimentarios tampoco tiene incidencia en la seguridad de la actividad, dado que tal distinción no existe en el Código Técnico de la Edificación, que es actualmente la normativa de aplicación a las solicitudes de licencias urbanísticas en materia de seguridad y protección contra incendios.

De todo lo anterior se desprende que tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNUU del PGOUM de 1997, relativa a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial, y conforme el artículo 23 de la OMTLU, el hecho de variar la distribución de superficie de venta destinada a productos alimentarios y no alimentarios, no supone una alteración significativa de las condiciones de repercusión ambiental, seguridad o salubridad ni se modifica sustancialmente la actividad ejercida en el establecimiento, por lo tanto la tramitación de una modificación de licencia supondría un trámite que no aportaría ningún elemento esencial para la toma de decisión de la Administración que generaría una dilación innecesaria en contra del principio de simplificación de procedimientos acordado por el Pleno del Ayuntamiento.

Respecto a la posibilidad, por parte del interesado, de acogerse a la aplicación de los estándares de dotación de plazas de aparcamiento y de carga y descarga que recoge la referida Modificación Puntual de las NNUU del PGOUM de 1997 para el uso comercial, generalmente inferiores a los anteriormente establecidos para el referido uso, hay que destacar que estos nuevos estándares han sido establecidos atendiendo a la posición geográfica de los establecimientos en las diferentes zonas de la ciudad, de acuerdo con las actuales necesidades de la estructura urbana y en función de las directrices actuales de la gestión municipal de movilidad, que junto con otra serie de medidas, tienen por objeto el favorecer la disminución de la entrada de vehículos privados en la almendra central.

Teniendo en cuenta que la OMTLU en su artículo 23.5 establece que “Durante la ejecución de las obras autorizadas no precisarán modificación de licencia las variaciones en el número de plazas de aparcamiento que no supongan disminución de la dotación obligatoria de servicio del edificio, sin perjuicio de su constancia documentada en el expediente”, y conforme los argumentos anteriores, entendemos que el interesado, previo a la tramitación de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, podrá optar por reducir su dotación de plazas de aparcamiento ajustándose a los actuales estándares establecidos en la Modificación Puntual referida, sin necesidad de tramitar una modificación de licencia.

## CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con las dos cuestiones planteadas, esta Secretaría Permanente considera que durante la implantación de las actividades de uso terciario comercial autorizadas con licencia ajustada al planeamiento previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNUU del PGOUM relativa a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial, el interesado podrá acogerse a las determinaciones que contiene la citada Modificación y en consecuencia

variar la distribución en la superficie de venta de productos alimentarios y no alimentarios, así como ajustarse a los nuevos estándares de dotación de plazas de aparcamiento, sin necesidad de tramitar una modificación de licencia, dado que dichas variaciones no alteran significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad y salubridad, dejando constancia de dichas variaciones en el expediente, bien en la presentación, por el particular, del certificado final de las obras para solicitar la licencia de primera ocupación y funcionamiento o a través del trámite de recepción de documentación.

Madrid, 4 de abril de 2012