

Ref: c.a. 4/2010

**ASUNTO: INFORME RELATIVO A LA CONSULTA FORMULADA POR LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES EN RELACIÓN A INCLUSIÓN EN UN ÚNICO CERTIFICADO DE CONFORMIDAD, LAS ACTUACIONES (OBRA Y/O ACTIVIDAD) CORRESPONDIENTES A UN ÚNICO TITULAR PERO EN VARIAS PLANTAS DE UN EDIFICIO EXCLUSIVO.**

Con fecha 29 de septiembre de 2010 la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea a esta Secretaría Permanente consulta vía correo electrónico sobre la posibilidad de incluir en un único certificado de conformidad, las actuaciones (obra y/o actividad) correspondientes a un único titular pero en varias plantas de un edificio exclusivo, cuando dichas plantas generalmente están comunicadas entre sí únicamente por los elementos comunes del edificio.

## **ANTECEDENTES**

### Normativa:

- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades.
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU)
- Código Técnico de la Edificación ,(CTE)
- Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, (RSCIEI)

### Informes

- Tema 308, Sesión de 22 de mayo de 2007 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

## **CONSIDERACIONES**

Antes de abordar el análisis del supuesto se hace necesario definir el régimen jurídico aplicable a la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, (en adelante OGLUA).

Este régimen jurídico estará constituido, en aplicación del art. 5 de la OGLUA, por las propias disposiciones de la misma, por las de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, (en adelante OMTLU), en todo lo que no contradiga o se oponga a aquella, y por las demás normas que resulten de aplicación. Por tanto, la OGLUA no sustituye o desplaza a la OMTLU, sino que contiene una regulación específica para la implantación, desarrollo, modificación o cambio de actividades.

Esto implica que la OMTLU opera como norma general en la tramitación de licencias urbanísticas; pero en el caso de implantación, desarrollo, modificación o cambio de actividades será necesario acudir a la OGLUA como norma especial referida a la gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades. En este sentido, por ejemplo, el marco general contenido en el Título I, Disposiciones Generales, de la OMTLU, así como las disposiciones relativas al régimen jurídico de los procedimientos no regulados la OGLUA - derechos y deberes de los interesados, principio de celeridad procedimental, Coordinación de actuaciones, Medios de presentación de documentos, etc.- contenidas en el título II, son de aplicación directa a las licencias urbanísticas de actividades. Por el contrario, no serán de aplicación a la gestión de las licencias urbanísticas de actividades las disposiciones de la OMTLU contenidas en el título II que contradigan o se opongan a las prescripciones de la OGLUA.

En este contexto para el supuesto planteado se estará, en primer lugar, a lo dispuesto en el art. 33 de la OMTLU, por el que establece que *“se tramitará conjuntamente la licencia de actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local”*. En consecuencia cuando la actividad a implantar sea para el desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad (persona física o jurídica), es decir un único titular, como es este caso, y se ubique en un conjunto de piezas de un mismo edificio, la solicitud de licencia urbanística para la implantación de la actividad y, en su caso, las obras necesarias para ello, se debe tramitar en un único procedimiento que conlleve una única resolución.

La OGLUA regula un modelo de gestión de las licencias urbanísticas de actividades que se fundamenta en la colaboración de entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU), las cuales actuarán en la fase de preparación de las solicitudes de licencia mediante la verificación de la suficiencia documental y técnica de cada solicitud, de forma tal que sólo podrán tramitarse por el Ayuntamiento aquellas solicitudes de licencia que vengán acompañadas del oportuno certificado de conformidad emitido por ésta; por lo tanto la referida fase de preparación concluye con la emisión del referido certificado de conformidad.

Aunque el referido art. 33 de la OMTLU se circunscribe, como unidad mínima, al local, entendiendo como tal el definido en el art. 6.7.4 de las NN.UU, la realidad social contempla situaciones mas complejas a la simple implantación de actividades en un solo local o en un único edificio exclusivo.

Este es el caso de la implantación de una actividad en un conjunto de locales o edificios de una misma parcela.

Para dar respuesta a esta realidad, conjugándola con lo dispuesto en el art. 33 mencionado, habría que avanzar hacia el concepto de establecimiento definido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, (RSCIEI), donde se considera establecimiento al conjunto de edificios, edificio, zona de éste destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada, bajo un régimen no subsidiario respecto del resto de la edificación, (claro ejemplo de los usos compatibles asociados) y que el proyecto o la documentación que define las obras de construcción o reforma, así como el inicio de la actividad prevista, es objeto de control administrativo. De todo esto se deduce que uno de los elementos determinantes en la implantación de una actividad, es la titularidad diferenciada, al igual que ya avanzó, en su momento, el Tema 308 de la CSPG, donde se interpretó que el elemento determinante para posibilitar la implantación de varias actividades en un local es la titularidad única, (*“Existe una sólida vinculación entre titularidad de la actividad y el local en que se ejerce...”*)

De la consideración anterior se deriva que un establecimiento puede desarrollarse en un solo local, en varios locales, en un edificio o, incluso en varios edificios que ocupen una única parcela, siempre que estén dedicados al desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad (persona física o jurídica); puesto que la implantación de la actividad y, en su caso, las obras necesarias para ello, pueden ser definidas en un único documento, (aunque necesariamente no deba ser un proyecto técnico), que defina las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Por tanto no se encuentran causas para obligar al titular a realizar varias solicitudes y con ello abordarla en varios documentos que versen sobre el mismo objeto.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- La implantación o modificación de una actividad para el desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad (persona física o jurídica), es decir un único titular, que se ubique en un conjunto de piezas de un mismo edificio o conjunto de edificios de una parcela, se deberá realizar en una única la solicitud de licencia urbanística para la implantación de la actividad y, en su caso, las obras necesarias para ello; debiendo tramitarse en un único procedimiento que conllevará una única resolución.

- En el ámbito de aplicación de la OGLUA, el Ayuntamiento sólo podrá tramitar aquellas solicitudes de licencia que vengan acompañadas del oportuno certificado de conformidad emitido por las ECLU's, las cuales actúan en la fase de preparación de las solicitudes de licencia mediante la verificación de la suficiencia documental y técnica de cada solicitud, concluyendo la referida fase de preparación con la emisión del referido certificado de conformidad, que es único; por tanto, si para el Ayuntamiento existe la obligación tramitar en un único procedimiento, que conlleva una única resolución, las solicitudes sobre los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local solicitados por un titular para el desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de éste, las ECLU's están obligadas a la misma exigencia; es decir a emitir un único certificado de conformidad con relación a las solicitudes sobre los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local solicitados por un titular para el desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de éste.

Madrid, 30 de septiembre de 2010