

c.u. 20 /2008 y c.u. 14/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantean los Distritos de Villa de Vallecas y Latina, relativa a modificaciones de licencias de actividad solicitadas por los particulares.

Con fecha 4 de junio 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Villa de Vallecas relativa a modificaciones de licencias de actividad solicitadas por los particulares.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 6 de octubre de 2008.

Asimismo, en esta Secretaría Permanente se ha recibido con fecha 4 de marzo de 2009, consulta urbanística formulada por el distrito Latina, en la que se realiza un planteamiento de diferentes cuestiones puntuales, las cuales confluyen en una cuestión más genérica de cómo deben tramitarse las modificaciones de licencias.

A las consultas planteadas les son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

El presente informe tiene la finalidad de definir las actuaciones o gestiones que deben llevarse a cabo por los órganos tramitadores de licencias urbanísticas para concretar ante qué tipo de expediente nos encontramos cuando se solicita por los particulares una modificación de una licencia urbanística ya concedida.

PRIMERA. Modificaciones sustanciales de la actuación proyectada durante la implantación de la actividad o durante la ejecución de las obras. Todas las modificaciones del contenido de licencias urbanísticas concedidas que se produzcan bien durante la implantación o ejercicio de las actividades autorizadas o durante la ejecución de las obras permitidas, que se refieran a alguno de los supuestos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 23 de la OMTLU, se deberán tramitar como un nuevo expediente de modificación de licencia urbanística vinculado al de la licencia inicial.

En el caso de las actividades, estas modificaciones serán sustanciales cuando las variaciones alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio. Artículo 23.1 OMTLU.

En el caso de las obras, cuando supongan cambios de usos o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y a la ocupación del edificio en la parcela, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos. Artículo 23.2 OMTLU.

SEGUNDA. Modificaciones NO sustanciales durante la implantación de la actividad o durante la ejecución de las obras. 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 obras para solicitar la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

TERCERA. Modificaciones en el objeto de la licencia urbanística ya concedida. El artículo 23.6 de la OMTLU, ha establecido que, *“En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida”*. Esto supone que en los supuestos en los que la modificación va más allá de cambios sustanciales de otra licencia originariamente concedida, se deberá solicitar una nueva que recoja el objeto de la nueva actuación urbanística pretendida.

CUARTA. Procedimiento a seguir. De esta forma, las solicitudes de modificación de licencia, ya sean durante la implantación de la actividad, ejecución de las obras o bien una vez finalizado este proceso, generarán un expediente diferenciado a excepción del supuesto descrito en el apartado Segundo.

Modificaciones no sustanciales. De conformidad con el artículo 49.3 de la OMTLU este expediente deberá ser tramitado por el procedimiento de actuación comunicada cuando se trate una “modificación de las actividades indicadas en el anexo II de esta ordenanza, sin obras o con obras de las que puedan ser tramitadas por acto comunicado”.

Modificaciones sustanciales. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 55.2 OMTLU, se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado, cuando se trate de una modificación sustancial de actividades sometidas a la Ley de Evaluación Ambiental, de actividades incluidas en el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o de actividades incluidas en la tabla del anexo II que por su naturaleza requieran la definición de sus condiciones de prevención de incendios mediante un proyecto técnico, con cualquier tipo de obras no incluidas en el punto 1.

Este tipo de expedientes (denominados “modificación de actividad con obras de...” o el que corresponda en SIGSA en función del alcance de la modificación) se darán de alta y se les asignará el número correspondiente, debiendo reflejar expresamente el expediente vinculado, esto es, el de la licencia urbanística que se modifica.

Para la determinación del alcance de la modificación se podrá estar a lo establecido en los párrafos 1 y 2 del artículo 23 de la OMTLU.

QUINTA. En relación con la licencia de primera ocupación y funcionamiento. Cuando se produce una modificación de la licencia urbanística, pueden producirse dos situaciones diferenciadas:

1.- Si se trata de una modificación del objeto de la licencia urbanística originaria que en su día obtuvo la licencia de primera ocupación y funcionamiento, deberá solicitarse una nueva licencia por el procedimiento que corresponda y en función de la actuación urbanística solicitada deberá o no obtener la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

2.- Si con la actuación urbanística proyectada por el interesado se alterasen significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o se modificase sustancialmente la actividad originaria autorizada (que no precisaba licencia de primera ocupación y funcionamiento) de tal forma que se convirtiera en una de las establecidas en el artículo 55.2 de la Ordenanza –relativo a las actividades sometidas al procedimiento ordinario abreviado- precisaría la licencia de primera ocupación y funcionamiento, de conformidad con el artículo 59.3 OMTLU.

En este caso, la modificación de la licencia debe tramitarse por el procedimiento ordinario abreviado tal y como ha sido expuesto anteriormente.

3.- Si la modificación de la licencia, con independencia de que precisara o no de la de primera ocupación y funcionamiento, no afectara sustancialmente a la misma, se tramitará por el procedimiento de actuación comunicada sin necesidad de obtener la de primera ocupación y funcionamiento.

SEXTA. La licencia de primera ocupación y funcionamiento es exigible para aquellos supuestos en los que se trata de ***“nuevas implantaciones de actividades que se tramitan por el procedimiento ordinario en cualquiera de sus modalidades”*** (artículo 59.3 de la OMTLU).

El artículo 55.2 de la OMTLU es el que prevé las actuaciones urbanísticas que deben tramitarse por el procedimiento ordinario abreviado, incluyendo –entre otras- en su ámbito de actuación, las siguientes:

- las nuevas implantaciones y modificaciones sustanciales de las actividades sometidas a la Ley de Evaluación Ambiental de Actividades,
- las nuevas implantaciones y modificaciones sustanciales de las actividades y incluidas en el Catálogo de Espectáculos Públicos,
- las nuevas implantaciones y modificaciones sustanciales de las actividades incluidas en la tabla de Anexo II que por su naturaleza, aforo o dimensiones requieran la definición de sus condiciones de prevención de incendios mediante un proyecto técnico, con cualquier tipo de obras no contenidas en el punto 1 (las relacionadas para el procedimiento ordinario común).

Se considera, en relación con las *“modificaciones sustanciales de las actividades...”* que al tramitarse en un expediente independiente del de la licencia originaria, por el procedimiento ordinario abreviado (artículo 55.2 de la OMTLU), deberá obtener la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

Como consecuencia de lo anterior, los supuestos en los que la modificación no sea sustancial, por no alterar las condiciones de repercusión ambiental, salubridad,... y que por lo tanto se tramitan por el procedimiento de actuación comunicada, se entiende que no será necesaria la licencia de primera ocupación y funcionamiento en la medida en que la actividad continúa siendo la misma, así como la incidencia medioambiental y urbanística.

Finalmente, si acudimos a la normativa sectorial de Espectáculos Públicos, podemos comprobar la obligatoriedad de que estas actuaciones urbanísticas –tanto la nueva implantación como la **modificación sustancial** de actividades- precisan la licencia de funcionamiento y primera ocupación (artículo 8.6 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas).

SÉPTIMA. En contestación a las preguntas formuladas por el distrito de Latina, debe señalarse que lo determinante es valorar la incidencia de cada elemento en la actividad que se viene desarrollando, de tal forma que en el caso de que se considere que la modificación es sustancial de acuerdo con los criterios contenidos en los apartados 1 y 2 del artículo 23 de la OMTLU, deberá tramitarse por el procedimiento ordinario abreviado.

Para valorar el carácter sustancial de la modificación resultará determinante el hecho de que la incorporación del o de los elementos correspondientes impliquen que la actividad en su conjunto pase a estar comprendida en el ámbito de aplicación del Procedimiento Ordinario Abreviado de acuerdo con el Anexo II de la OMTLU.

En estos casos, el proyecto técnico deberá reflejar todo lo relativo a la modificación pretendida así como, en su caso, todos los aspectos en que dicha actuación pudiera incidir, sin que se considere necesario reajustar la totalidad del local o de la actividad a la normativa vigente en el momento de la solicitud de modificación salvo que por el nivel de intervención resulte de aplicación la nueva normativa de acuerdo con su ámbito de aplicación.

Si con la introducción de un nuevo elemento se modificaran las condiciones de repercusión ambiental, se deberán articular los procedimientos ambientales que procedan, teniendo en cuenta en este punto lo establecido en la reciente *Instrucción 3/2009, de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a la adaptación del procedimiento ambiental como consecuencia de la modificación introducida por la ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas 2009, de la Comunidad de Madrid.*

CONCLUSION

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

Las solicitudes de modificación de licencia requieren autorización administrativa, la cual deberá tramitarse, en función de su entidad, por:

- **Procedimiento de actuación comunicada.** De conformidad con el artículo 49.3 de la OMTLU, cuando se trate una “modificación de las actividades indicadas en el anexo II de esta ordenanza, sin obras o con obras de las que puedan ser tramitadas por acto comunicado”.

- **Procedimiento ordinario abreviado.** De acuerdo con el artículo 55.2 de la OMTLU, cuando se trate de una modificación sustancial de actividades sometidas a la Ley de Evaluación Ambiental, de actividades incluidas en el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o de actividades incluidas en la tabla del anexo II que por su naturaleza requieran la definición de sus condiciones de prevención de incendios mediante un proyecto técnico, con cualquier tipo de obras no incluidas en el punto 1. En este caso se necesitaría asimismo, licencia de primera ocupación y funcionamiento.

Madrid, 18 de marzo de 2009