



SERVICIO DE COORDINACIÓN DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE LATINA

FECHA: 26 de julio de 2004

ASUNTO: NUEVAS INSTALACIONES O MODIFICACIONES EN ACTIVIDADES EXISTENTES.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se plantean frecuentes consultas y solicitudes de Licencias, en locales con su Licencia de Actividad ya concedida, para la instalación de nuevos elementos (equipos de aire acondicionado, aparatos de TV, etc.) o la sustitución de los ya existentes por otros más modernos o de más potencia que los preexistentes.

A la hora de ver que tipo de licencia se debería tramitar surge la duda de cuál debería ser el procedimiento más adecuado y el que al mismo tiempo supusiese menos perjuicio para el titular de la actividad.

Si nos vamos al Art. 8.7 de la OETL sólo se precificaría el modificar la licencia cuando las variaciones que se produzcan en el local o instalaciones alteren las condiciones de impacto ambiental, de seguridad, salubridad o se modifique sustancialmente la actividad.

Pero por otro lado nos encontramos en que se viene requiriendo al titular de la actividad a que en estos casos, de instalar nuevos elementos, solicite una nueva licencia al objeto de actualizar las instalaciones y características del local a las nuevas normativas que se han ido aprobando en el transcurso del tiempo. Todo ello en función de lo establecido en las distintas cláusulas o disposiciones de esas normativas, como pueden ser, entre otras, la Cláusula Transitoria de la OGPMU; Disposición Transitoria segunda del RPI; Disposición Transitoria de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se consuman Bebidas y Comidas, etc.

Por un lado parece que esta sería la única forma en que los titulares de actividades antiguas actualizaran sus locales e instalaciones a las nuevas normativas (el solicitar cualquier tipo de modificación e inclusive el cambio de titular según la OGPMU).

Pero por otro lado parece desproporcionado el que la instalación de ese equipo de aire acondicionado o instalación de TV obligue al titular a la presentación de un nuevo proyecto y a la ejecución de las correspondientes obras e instalaciones adaptándolas a las nuevas normativas.

Considerándose que sería más lógico el que se pudiese tramitar la modificación o ampliación de la Licencia de Actividad existente enfocándola exclusivamente al nuevo elemento, comprobándose su adaptación a su normativa de aplicación y a la no



interferencia en el resto de condiciones del local ni al entorno que le rodea. Modificación que reflejaría la instalación de ese elemento y quedando por lo demás en vigor la Licencia preexistente.

Es por ello por lo que se solicita de ese Departamento que se pudiese definir el mejor modo de actuación en estos casos así como el tipo de licencia a tramitar, siempre de cara a facilitar al interesado la mayor sencillez y menor costo de la actuación.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe del Departamento Técnico de la Junta Municipal del Distrito de Latina se informa lo siguiente:

El principio que rige para los casos en los que una actividad con licencia proceda a la implantación de una nueva instalación, elemento o sustitución de aquellos, está contenido en el número 7 del artículo 8 de la vigente Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, no siendo exigible ningún tipo de licencia cuando al implantar una nueva instalación, elemento o su sustitución, no se den al menos uno de los siguientes casos:

- Alteración de las condiciones de impacto ambiental.
- Alteración de las condiciones de seguridad.
- Modificación sustancial de la actividad ejercida.

1. - No se alteran las condiciones ambientales o de seguridad ni varía sustancialmente la actividad.

Únicamente sería procedente la tramitación mediante actuación comunicada para dejar constancia de la modificación que se ha llevado a cabo.

Pueden darse numerosos ejemplos de modificación o instalación de nuevos elementos que no precisan modificación de licencia como pueda ser la instalación de un mostrador o expositor frigorífico en lugares en los que no se altere la evacuación del local, instalación de una cafetera en un bar o la sustitución de la existente de dos portas por otra de cuatro, etc.

2. - Cuando la modificación altera las condiciones ambientales, de seguridad o modifica sustancialmente la actividad.

En este caso, será necesaria la solicitud de licencia que se tramitará por el procedimiento adecuado a tenor de la modificación que se pretenda realizar pero, siempre se circunscribirá a la actuación pretendida y en su caso a las repercusiones



que pudiera tener en el resto del local. Todo ello, sin perjuicio que en el documento de la licencia que se entregue al interesado, se recoja el texto de la licencia antecedente y los nuevos elementos autorizados.

Así por ejemplo a la instalación de una cocina en un bar le será exigible una licencia para la instalación de la cocina con la documentación que recoja únicamente las características y condiciones de la cocina y la zona del local sobre la que se actué así como las nuevas medidas correctoras que se aplican a la salida de humos sin que sea necesario volver a recoger en la documentación técnica todo lo relativo a la parte del local que no es objeto de modificación. Lo mismo sucedería cuando se instale un equipo de aire acondicionado en un local que ya disponga de licencia, el control y por tanto la documentación exigible, se circunscribirá solamente a la zona afectada por las obras y al cumplimiento de las condiciones ambientales exigibles según el caudal del aire de condensación que caracterice al aparato, sin que ni la documentación ni el control de la licencia alcancen al resto del local.

3. - No adaptación de la actividad que solicita la modificación a una normativa, cuya entrada en vigor es posterior a la concesión de la licencia primitiva.

Dentro de la Junta de Distrito, la sección de Licencias debe ejecutar las competencias que le son propias, sin invadir las que correspondan a la sección de Disciplina por lo que no se puede condicionar la concesión de la licencia solicitada de modificación de la actividad a la adaptación a la normativa que se haya podido promulgar con posterioridad a la licencia que en su momento se concedió al local, ya que lo contrario sería actuar como protección de la legalidad urbanística, cuestión que corresponde a la sección de Disciplina la cual actúa en estos casos mediante ordenes de ejecución y no mediante nuevas solicitudes de licencia. Todo ello sin perjuicio de la obligada coordinación que debe presidir la relación entre los distintos órganos de la Junta de Distrito.

CONCLUSIONES:

Las modificaciones que se introduzcan en una actividad con licencia que permita su ejercicio pueden dar origen a las dos situaciones siguientes:

1º Que no alteren las condiciones ambientales, de seguridad y no produzca una alteración sustancial de la actividad ejercida, en este caso, no precisa solicitar nueva licencia y únicamente procederá la presentación de una actuación comunicada que deje constancia de la actuación que se ha llevado a cabo.

2º Cuando se alteren las condiciones ambientales o de seguridad o se produzca una alteración sustancial de la misma, es necesario la solicitud de licencia que se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso a la repercusión que



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467

pueda tener en el resto del local. En este caso, la licencia solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

Madrid, 12 de noviembre de 2004
EL JEFE DE LA UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL SERVICIO DE
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo. : Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Mª. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade