



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE CENTRO  
**FECHA RECEPCIÓN:** 3 noviembre de 2005  
**ASUNTO:** POSIBILIDAD DE AUTORIZAR OBRAS DE  
ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA LA  
IMPLANTACIÓN O MODIFICACIÓN DE ACTIVIDAD,  
EXISTIENDO INFRACCIONES URBANÍSTICAS PRESCRITAS

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Con fecha 30/04/05 se ha formulado solicitud de licencia de obras de acondicionamiento puntual de local comercial para la implantación de comercio minorista de alimentación (supermercado de alimentación) en el Centro Comercial La Paloma, sito en calle Toledo 109, en concreto en relación con un local que ocupa parte de la planta baja del citado Centro o Galería comercial.*

*En la Memoria presentada se indica que el edificio en cuestión se encuentra en la Norma Zonal 1, grado 1º nivel c, en el cual están permitidas las obras de acondicionamiento puntual para el uso previsto; así como que los locales objeto de acondicionamiento son colindantes entre sí, por lo que se trata de anexionarlos con el fin de ampliar el actualmente existente destinado a comercio minorista de alimentación y productos varios.*

*No obstante, examinada la propuesta desde el punto de vista de las obras planteadas, se ha apreciado, en síntesis, que el estado inicial (supermercado) del que se parte es el resultado de actuaciones en principio no amparadas en su totalidad por licencia municipal; considerándose que tal actuación, por el aspecto constructivo, cuenta con una antigüedad superior al menos a 4 años.*

*Por lo expuesto, los servicios técnicos de la Sección de Licencias emiten informe en fecha 7 de octubre de 2005 –del que se adjunta una fotocopia- manifestando el criterio al respecto pero considerándose conveniente recabar el parecer de los servicios de Coordinación; motivo por el cual se formula la presente consulta.*

*Se adjunta, asimismo, fotocopia de planos que obran en el expediente de solicitud de licencia, como anexo al contenido del citado informe técnico.*



## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por la Jefa de Sección de Licencias y Autorizaciones del Departamento Jurídico del Distrito de Centro, se informa lo siguiente:

El local para el cual se ha solicitado licencia urbanística de obras de acondicionamiento puntual para la implantación de un supermercado de alimentación se ubica en parte de la planta baja del Centro Comercial La Paloma.

Según los planos aportados parte de la superficie del local, una vez realizada la obra, ocupa una zona que originalmente constituyó un vacío, sin forjado, entre la planta baja y la planta sótano del edificio, encontrándose en la actualidad cerrado, dando lugar a una ampliación de la superficie del local.

De acuerdo con el informe de los servicios técnicos del Distrito la actuación, por el aspecto constructivo, se le presume una antigüedad superior a 4 años, por lo que la ampliación de esa superficie se puede considerar una infracción urbanística prescrita.

Ahora bien, según la documentación que se acompaña a la consulta el propietario del local 26 del Centro Comercial afirma que las obras fueran denunciadas el 26 de agosto de 1994, por ese motivo y de acuerdo con el artículo 237 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será preciso comprobar a los efectos de justificar la prescripción de la infracción que no se ha incoado procedimiento sancionador al respecto.

Una vez quede demostrada la prescripción de la infracción hay que aclarar que, en virtud del artículo 25 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, las obras que únicamente pueden autorizarse en la superficie constitutiva de la infracción son las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación y las tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, aspecto que deberá quedar claramente justificado en la licencia solicitada, no admitiéndose en esa zona obras de acondicionamiento que mejoren o modernicen el estado inicial de la superficie, ya que como la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha indicado *“la situación de infracción urbanística prescrita implica únicamente la prohibición de obras que podrían alargar artificialmente la vida de la edificación que ha de subsistir dentro de lo que pudiera considerarse plazo normal de su vida natural durante el cual la utilización de la edificación es perfectamente viable”*.



**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  
durbanismo@munimadrid.es

En cuanto a la implantación de la actividad, permitida por la Norma Zonal 1, 1º, c de aplicación, será admisible sólo si las obras para la adecuación de la actividad están dentro de las indicadas anteriormente. Todo ello sin perjuicio de que la licencia que se otorgue, se haga bajo la condición, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 25 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias, de que se inscriba en el Registro de la Propiedad la descripción de la infracción urbanística prescrita.

Madrid, 17 de noviembre de 2005