



Instrucciones

**Instrucción 01/2013 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la consideración de “uso o actividad existente” en relación con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM y con otras situaciones que precisan de antecedentes**

**Marginal:** ANM 2013\72

**Tipo de Disposición:** Instrucciones

**Fecha de Disposición:** 25/04/2013

**Publicaciones:**

- BO. Ayuntamiento de Madrid 07/06/2013 num. 6935 pag. 4 - 5

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades ha dado traslado a esta Secretaría Permanente de la problemática detectada en el momento de encontrar antecedentes que acrediten el estado anterior de un determinado local o edificio, amparado en licencia, de forma que, en muchos casos, esta falta de antecedentes inhabilita al local para el ejercicio de una actividad.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, PGOUM), en numerosas ocasiones, se refiere al concepto de "uso o clase de uso existente", como factor determinante para numerosas actuaciones urbanísticas, tales como la transformación de usos en patios de manzana de obligada recuperación, intensificación de usos, aplicación de la Disposición Transitoria Tercera,... situaciones en que resulta imprescindible la localización de antecedentes. Asimismo, en determinadas situaciones tales como modificaciones de licencia o aplicación de las exigencias del Código Técnico de la Edificación también resulta imprescindible contar con los correspondientes antecedentes.

Las Normas Urbanísticas (en adelante, NNUU) del PGOUM consideran "uso existente" aquel que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos. De esta forma, el Plan General vincula el concepto de "uso o clase de uso existente" exclusivamente a la licencia urbanística, que en muchos casos es difícil o imposible localizar.

Esta problemática ya ha sido objeto de informes y consultas por parte de los órganos competentes para su análisis, entre las que cabe destacar las siguientes:

- Acuerdo n.º 47 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM.

El apartado D del referido acuerdo establece que para la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU, la vinculación de la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado podrá quedar acreditada por cualquier medio de prueba suficiente que lo justifique.

- Acuerdo n.º 238 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM.

Este Acuerdo resuelve en el mismo sentido que el anterior, admitiendo la acreditación de la vinculación de un determinado local al uso de "otros servicios terciarios" con cualquier medio de prueba que lo justifique, con el objeto de aplicar la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU para la implantación de una academia de idiomas.

- Instrucción 8/2012 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios, como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1.

Esta instrucción, con el objetivo de contener la merma de la actividad económica y de paliar las consecuencias de la crisis en el ámbito económico y social, admitió la posibilidad de acreditar que se cumple el régimen de usos autorizados con el 50% de su superficie destinada a uso terciario, tanto con la correspondiente licencia, como con los siguientes documentos, en función de la fecha de implantación de las actividades consideradas:

- Para acreditar la existencia de actividades implantadas antes de la entrada en vigor del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955, se aportará:

- Licencia de construcción del edificio que haga referencia expresa a la existencia del uso terciario en el edificio o parte del mismo.

- Documento público o privado que demuestre la existencia de la actividad terciaria.

- Para acreditar la existencia de actividades implantadas a partir de la entrada en vigor del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955 y antes de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, se aportará:

- Licencia de construcción del edificio o primera utilización del edificio que concrete el piso, local, planta o superficie destinada a la actividad.

- Documento público o privado que demuestre la existencia de la actividad terciaria cuando en la licencia de construcción o primera utilización del edificio no se concrete piso, local, planta o superficie.

- Documento público de naturaleza administrativa (recibos de tributos municipales, actas municipales de inspección...) cuando no sea posible exhibir la licencia de construcción del edificio.

- Para acreditar la existencia de actividades implantadas a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1985:

- La correspondiente licencia de actividad.
- Consulta Urbanística 27/2009 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

En la presente consulta se concluye, entre otras cuestiones, que para acreditar que un local viene tradicionalmente realizando funciones propias de bar-especial y de esta forma obtener tal denominación con independencia de la que figure en la licencia correspondiente, podrá aportar, a modo de ejemplo, el contrato de autorización con la Sociedad General de Autores y Editores (SGAE), facturas, contratos de mantenimiento relativos a los equipos de reproducción audiovisual, contratos o documentos similares que acrediten actuaciones musicales en directo...

El propósito común de los informes referidos anteriormente, es el de favorecer e impulsar el crecimiento económico, evitando obstáculos administrativos que impidan o frenen el ejercicio de actividades económicas, todo ello en consonancia con las pautas marcadas por la propia Unión Europea. En esta línea, y dentro del marco inspirado por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo, se sitúan, entre otras, la Ley 8/2009, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, y la Ley 2/2011, de Economía Sostenible.

En este contexto, a los solos efectos de las NNUU, se proponen los siguientes criterios para acreditar que un uso o clase de uso es "existente":

- Respecto a las actividades implantadas antes de la entrada en vigor de las Ordenanzas Municipales de la Edificación en Madrid, aprobadas definitivamente el 29 de noviembre de 1950 y dado que en esos momentos no existía exigencia legal concreta de licencia de actividad, bastará que en la licencia de construcción del edificio se haga referencia expresa a la existencia del uso o la actividad, en todo o parte del edificio.

En el supuesto de que no pueda aportarse dicha licencia de construcción, la existencia de la actividad podrá acreditarse mediante la exhibición de cualquier documento público o privado que así lo demuestre. A tales efectos, tienen la consideración de documentos privados, entre otros, los contratos de alquiler debidamente inscritos ante los organismos oficiales correspondientes; los certificados de técnicos que acrediten la antigüedad de la realidad física existente, en cuyo caso se deberá exigir que esté visado a efectos de la asunción de la correspondiente responsabilidad en caso de falsedad u omisión; los documentos privados de diversa índole que puedan atestiguar que la actividad existe como tal (a modo de ejemplo, contratos de diferentes suministros, acuerdos entre particulares, etc.); los contratos de pólizas de seguros que tengan por objeto cubrir los riesgos de la actividad, que están al corriente de pago.

- Respecto a aquellas actividades implantadas a partir de la entrada en vigor de las Ordenanzas Municipales de la Edificación de 1950 y antes de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, para acreditar la existencia de una actividad podemos distinguir dos supuestos:

1. Que sea posible exhibir la licencia de actividad, ya que a partir de dicha fecha era exigible. Si en esta licencia de actividad no se concreta piso, local o planta donde se ejerce la actividad, será necesario para acreditar su implantación cualquier documento público o privado que así lo demuestre. A tales efectos tienen la consideración de documentos privados, entre otros, los indicados en el supuesto anterior.

2. Cuando no sea posible exhibir la licencia de actividad, se podrá acreditar su existencia mediante la presentación de los siguientes documentos:

- La licencia de construcción o primera utilización del edificio siempre y cuando en esta se concrete el piso, local, planta o superficie destinada a la actividad.
- Cuando en la licencia de construcción o primera utilización del edificio figure la actividad pero no concrete el piso, local o planta destinada a ésta, será necesario además, acreditar su implantación mediante cualquier documento público o privado que así lo demuestre. A tales efectos tienen la consideración de documentos privados, entre otros, los indicados en el supuesto anterior.
- Cuando no sea posible exhibir la licencia de construcción o primera utilización del edificio, la

acreditación de la implantación y existencia de la actividad terciaria deberá realizarse mediante la exhibición de documentos públicos de naturaleza administrativa equivalente a la licencia, tales como las actas municipales de inspección.

- Respecto a las actividades implantadas a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y dado que, a partir de esta fecha la implantación de actividades estaba limitada a determinadas plantas del edificio, sólo se admitirá la acreditación de la referida actividad mediante la exhibición de la correspondiente licencia de actividad.

A la vista del acuerdo adoptado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 25 de abril de 2013 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 10 del Acuerdo de 17 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a 25 de abril de 2013.- El Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, Juan José de Gracia Gonzalo.

*Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.*