

ASUNTO: OBRAS REALIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS Y DE USO E INSTALACIÓN.

850/18

F

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición del Sr/a. Alcalde/sa, del Ayuntamiento de _____, se emite el presente

INFORME

1. ANTECEDENTES.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- Exte. ___/___, de licencia municipal de apertura de establecimientos, otorgada por la Junta de Gobierno con fecha, ___/___/___, a favor de _____, para Pista de Karting y Café Bar, con emplazamiento en el Polígono __, Parcelas ___-___, del TM de _____.
- Exte. ___/___, de legalización de obras de ampliación y reforma de Café-Bar Restaurante, Instalaciones complementarias al Karting "___" con emplazamiento en el Polígono __, Parcelas ___-___, del TM de _____ y Anexo 1, de comunicación ambiental, del expediente anterior de Obras de Ampliación y Reforma de Café-Bar Restaurante.
- Exte. ___-___/___/___, de licencia municipal de apertura de establecimientos, otorgada por la Junta de Gobierno Local con fecha, ___/___/___, a favor de _____, para ampliación de la actividad (Exte. ___/___) de Café-Bar Restaurante, con emplazamiento en el Polígono __, Parcelas ___-___, del TM de _____.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLUR).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (LPAEX).
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL).
- Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto (RPEPAR).
- Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, aprobado por el Decreto 81/2011, de 20 de mayo (RACAEX).

3. FONDO DEL ASUNTO.

1º. Exte. 13/2009, de Licencia Municipal de Apertura de Establecimientos, otorgada por la Junta de Gobierno con fecha, 09/07/2009.

En los antecedentes remitidos constan los siguientes documentos: Proyecto básico y de ejecución de Karting, redactado por el Arquitecto, _____, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con fecha, __/__/____ (215 páginas), documento de presupuesto y mediciones y resumen del presupuesto (17 + 1 páginas) y documento parece que anexo al mismo de fecha, __/__/__, referido a datos de obra, estructura y cimentación (95 páginas).

Memoria Técnico-Sanitaria para Comedores Colectivos Bar-Cafetería, emitido por _____, Veterinario Colegiado nº _____.

Informe del Negociado de Rentas, emitido con fecha __/__/__, en el que se hace constar que:

1. La solicitud de licencia de apertura de establecimientos por _____, para "Pista de Karting y Café-Bar".
2. La Junta de Gobierno Local con fecha, __/__/__, acordó informar favorablemente la licencia solicitada y remitir el expediente a la Comisión Regional de Actividades Clasificadas.

3. La Comisión Regional de Actividades Clasificadas con fecha, __/__/__, calificó la actividad y emitió informe favorable.
4. Se informa que "... procedería conceder la licencia de instalación para la actividad solicitada, no pudiéndose ejercer la misma hasta que se haya obtenido el acta de comprobación final de los Técnicos Municipales, ..."

Documento del Negociado de Rentas y Exacciones del Ayuntamiento, emitido con fecha, __/__/__, en el que se hace constar que:

5. La solicitud de licencia de apertura de establecimientos por _____, para "Pista de Karting y Café-Bar"
6. La presentación de proyecto de ejecución y Anexos, memoria técnico sanitaria y otros documentos.
7. La Junta de Gobierno Local con fecha, __/__/__, acordó la "... concesión para la instalación de Pista de Karting y Café Bar ...", sujeta diversas condiciones que se declaran cumplidas.
8. Procedería la concesión de la licencia de apertura.

Documento de __/__/__, que acredita la concesión de licencia de apertura de establecimientos mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha, __/__/__ a _____, para "Pista de Karting y Café-Bar", con emplazamiento en el Polígono __, Parcelas ____-____, del TM de _____.

En relación con los antecedentes anteriores, se hace constar que no se han aportado: la solicitud de la licencia, los informes que resultarían preceptivos en aplicación del entonces vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, el anuncio publicado y el resultado de la exposición pública, el informe de la Comisión Regional de Actividades Clasificadas de 26/06/2009, ni ninguno de los acuerdos de la Junta de Gobierno Local a los que se ha aludido.

Asimismo, se hace constar que no se aportan antecedentes de clase alguna en relación con:

- La calificación urbanística, preceptiva en aplicación de lo dispuesto en los artículos 18 y siguientes de la LSOTEX. A este respecto se señala que realizada consulta en el Geoportal IDEEX, dirección <http://www.ideex.es/IDEEXVisor/>, se observa claramente la pista de Karting y unas edificaciones, pero carece de la trama correspondiente a la calificación urbanística; no obstante, se advierte que pudiera ser debido a falta de actualización de la información.

- La licencia urbanística de obras, igualmente preceptiva en virtud de los artículos 171 y siguientes de la LSOTEX.
- La licencia urbanística de primera utilización, también preceptiva conforme al artículo 184.1.b) de la LSOTEX.

2º. Exte. / , de legalización de obras de ampliación y reforma de Café-Bar Restaurante, Instalaciones complementarias al Karting " y Anexo 1, de comunicación ambiental, del expediente anterior de Obras de Ampliación y Reforma de Café-Bar Restaurante.

En los antecedentes remitidos constan los siguientes documentos:

- Proyecto de Legalización, redactado por el Arquitecto, _____, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (exte. _____) con fecha, __/__/____ (65 páginas + 16 planos).
- Anexo 1, de comunicación ambiental que forma parte del proyecto de legalización anterior (páginas 68 a 97).
- Informe del Técnico Municipal de fecha, __/__/____, en el que se señala que las obras solicitadas son susceptibles de legalizarse, y que también son legalizables las que competen a las actividades de otros cafés y bares y alquiler de equipos deportivos, para las cuales tiene licencia de apertura.

En relación con los antecedentes anteriores, se hace constar que no se han aportado: la solicitud de legalización y el acuerdo de aprobación del expediente de legalización y el escrito de comunicación ambiental suscrito por el promotor.

Asimismo, se hace constar que revisado el proyecto de legalización todo parece indicar que está referido exclusivamente a la actividad Restaurante, sometida a la comunicación ambiental, regulada en los artículos 36 y siguientes del RACAEX (en la actualidad también en los artículos 32 y siguientes de la LPAEX) , al estar incluida en el Anexo III, Grupo 4. Otras Actividades, Epígrafe 4.11. "*Establecimientos dedicados a las siguientes actividades económicas: ... d) Restaurantes, cafeterías, pubs, heladerías y bares.*" En cuanto a las obras del circuito como las de la nave-mirador (según constan en el proyecto) o café-bar (como consta en la licencia de apertura), el informe del técnico que, al aludir solamente a que cuentan con licencia de apertura, viene a confirmar que carecen de calificación urbanística, licencia urbanística de obras y licencia urbanística

de primera utilización, por lo que difícilmente va a poder legalizarse las obras del restaurante al realizarse sobre las instalaciones ya existentes, que son manifiestamente clandestinas conforme al artículo 192.a) de la LSOTEX.

3º. Exte. - / / , de licencia municipal de apertura de establecimientos, otorgada por la Junta de Gobierno Local con fecha, / / .

En los antecedentes remitidos constan los siguientes documentos:

- Solicitud de modificación/ampliación de licencia de apertura para restaurante, presentada por _____, en representación de _____.
- Contrato de Gestión Medioambiental para residuos peligrosos y no peligrosos (4 páginas).
- Memoria Técnico-Sanitaria _____, emitida por _____, Veterinario Colegiado nº __/___ (18 páginas).
- Informe del Técnico Municipal de fecha, __/__/____, en el que tras aludir a los expedientes de licencia de apertura de ____ y de legalización de 2013 informa:
*"1º. El edificio en el que el establecimiento se ubica, SÍ cuenta con los servicios exigidos y saneamiento previstos en la normativa vigente, para su viabilidad; por cuanto SÍ CUMPLE.
2º. El establecimiento SÍ cumple con el uso de SERVICIOS TERCARIOS donde se ubica, por cuanto SÍ CUMPLE urbanísticamente con su ubicación.
3º. El local SÍ reúne las condiciones de seguridad y tranquilidad para el uso a que se destina, recogidas en el EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN.
4º. Las instalaciones y demás elementos SÍ se ajustan al Expediente presentado y se constata.
5º. De todo ello resulta que SÍ puede realizarse la actividad de CAFÉ-BAR RESTAURANTE."*
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha, __/__/____, sobre concesión a _____, licencia para el desarrollo de la actividad de Café-Bar Restaurante.
- Documento de __/__/____, que acredita la concesión de licencia de apertura de establecimientos mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha, __/__/____, a _____, para "Café-Bar

Restaurante”, con emplazamiento en el Polígono __, Parcelas ___-___, del TM de _____.

En relación con ello, se hace constar que dado que, como se ha visto, la actividad de restaurante cuenta con la correspondiente comunicación ambiental realizada en 2013, en aplicación de lo establecido en el RACAEX, debe entenderse que la licencia se otorga en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

Se realiza también la misma advertencia que en los apartados 1º y 2º anteriores en relación con la falta de calificación urbanística y de las licencias urbanísticas de obras y de primera utilización.

4º. En relación, con la información del Geoportal IDEEX, se adjunta anexo con el comparador histórico que recoge la situación referida a las fechas y periodos siguientes: ___-___, ___-___, ___ y máxima actualidad. En las fotografías se puede observar:

1. En ___-___ no aparecen indicios de actuación alguna.
2. En ___-___ aparecen tanto el circuito como una construcción, por lo que debieron haberse ejecutado en ___.
3. En ___ aparece la ordenación de la zona norte, que debió llevarse a cabo entre ___ y ___.
4. En la actualidad aparece una nueva construcción anexa a la ya existente, cuya ejecución se ha realizado a partir de ___.

5º. De lo anteriormente señalado, se pueden extraer las conclusiones siguientes:

1. La actuación inicial de construcción del Karting y la nave mirador o Cafetería-Bar, carece de las preceptivas calificación urbanística y licencias urbanísticas de obras y de primera ocupación.
2. Tanto las actuaciones citadas en el apartado anterior como todas las actuaciones posteriores, expediente de legalización ___/___, comunicación ambiental y expediente ___-___/___/___ de licencia de apertura de establecimientos de “Café-Bar Restaurante”, podría estar viciados de nulidad, conforme al artículo 47.1.f) de la LPACAP, al faltar el requisito esencial de la calificación urbanística.
3. Del contenido del informe del técnico municipal, parece deducirse que los aprovechamientos, usos, obras, edificaciones e instalaciones existentes en las parcelas 129 y 130 del polígono 22 del TM de

_____, serían compatibles con la ordenación urbanística, por lo que podrían ser susceptibles de legalización, condicionada a la solicitud y obtención de la preceptiva calificación urbanística y, en su caso, de los correspondientes instrumentos de control.

Este es el informe de la Oficialía Mayor (Asistencia y Asesoramiento Jurídico Local) en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para el Ayuntamiento de _____, advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

Badajoz 2018