



**DEPARTAMENTO DE URBANISMO**  
**INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SALAMANCA

**FECHA:** 13 de junio de 2003

**ASUNTO:** LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN PARA CAMBIO DE LOCAL A VIVIENDA.

---

**TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Habiendo sido concedida licencia de obras para cambio de local comercial en vivienda, el interesado solicita licencia de primera ocupación. Tratándose de una licencia de primera ocupación referente al cambio de uso de un local a vivienda, se solicita informe sobre las siguientes cuestiones:*

- *El artículo 75 de la OTL sujeta a licencia de primera ocupación o utilización las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general de los edificios con uso residencial. Al no encontrarnos ante ninguno de estos supuestos, ¿no es necesario solicitar dicha licencia?*
- *Tratándose de una primera utilización de parte de un edificio que ya era objeto de un uso anterior pero distinto, ¿requiere licencia de primera ocupación o utilización para comprobar que las obras que han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que han sido debidamente terminadas y aptas para su destino específico?*

**INFORME:**

Vista la consulta formulada por la Jefa de Oficina de la Junta Municipal del Distrito de Salamanca, se informa lo siguiente:

La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico es clara en este sentido, estando sujetas a licencia de primera ocupación las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general de los edificios con uso residencial, según lo establecido en el artículo 75 de la misma. Las obras solicitadas en los supuestos de transformación de local a vivienda, son obras de acondicionamiento y obras exteriores en la mayoría de las ocasiones.

No obstante, a pesar de no estar sometidas a licencia de primera ocupación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 192 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, concedida la licencia urbanística, las obras deberán ser visitadas dos veces, una con motivo del inicio y otra con ocasión de la terminación de éstas, debiendo ser levantada un acta en cada una de las inspecciones.



**Ayuntamiento de Madrid**  
Primera Tenencia de Alcaldía  
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial  
Departamento de Urbanismo

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

Por otro lado, y fuera del ámbito municipal, se ha consultado a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, siendo el resultado que la sección de Calidad y Control del servicio de Planificación y Legislación de dicha Dirección, es la encargada de la concesión de las cédulas de habitabilidad a petición de los interesados y con el fin de la inscripción en el registro de la propiedad. Para que emitan informe favorable de una cédula de habitabilidad solicitada, inspeccionan la vivienda en cuestión siendo de aplicación la Orden de 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas, no aplicándose las condiciones higiénicas de las viviendas que contenga cada Plan General de cada uno de los municipios de la Comunidad.

Madrid, 17 de julio de 2002  
LA ASESORA DEL DEPARTAMENTO  
DE URBANISMO

Fdo.: P.A.Mª Cruz Prieto Fraile

Vº.Bº.  
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO  
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:  
LA DIRECTORA DE SERVICIOS  
DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: 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 DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: José Manuel Berzal Andrade.