



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE HORTALEZA

FECHA: 16 de septiembre de 2003

ASUNTO: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO PARA LA DOTACIÓN DE GARAJE APARCAMIENTO EN UN EDIFICIO RESIDENCIAL CUYA LICENCIA DE OBRAS FUE SOLICITADA CON ANTERIORIDAD A LA OTL DE 1997.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Las instalaciones generales de edificios residenciales, incluido el garaje aparcamiento, cuya licencia de obras y/o actividad se tramitó conforme a los preceptos recogidos en la OETLCU 98 y por tanto su licencia de primera ocupación no recogía las instalaciones anteriormente citadas, ¿precisan de licencia de funcionamiento? y en caso afirmativo, dicha licencia ¿no habrá de tramitarse por el mismo órgano que tramitó la licencia de actividad?.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de unidad Técnica de la Junta Municipal del Distrito de Hortaleza, se informa lo siguiente:

Como cuestión de carácter previo, entendemos que la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico (OTL) a la que se hace referencia en el texto de la consulta suscrita por el jefe de la unidad Técnica de la Junta Municipal de Hortaleza, es la aprobada por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el 28 de abril de 1989 y publicada en el BOCM nº 119 de 20 de mayo de 1989.

Consideraciones.

1.- Instalaciones generales de los edificios destinados al uso residencial.



Son aquellas que tienen como finalidad la mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o calidad de las viviendas que se integran en un edificio.

Aunque no se puede hacer una enumeración completa y exhaustiva de las instalaciones generales de los edificios debido a los continuos avances tecnológicos en este tipo de instalaciones, las instalaciones generales están recogidas en la siguiente normativa:

- En el PGOUM las denominadas dotaciones de servicio de los edificios (Capítulo 6.8 de las NN.UU del PGOUM de 1997 o capítulo 8 del Título Noveno del PGOUM de 1985).
- En la normativa de prevención de incendios, vienen denominadas como instalaciones, en la OPIAM de 1993, o instalaciones generales, tanto en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 341/1999 de 23 de diciembre, como en el aprobado por el Decreto 31/2003 de 13 de marzo.

a) OTL de 1989

Por primera vez aparece el concepto de *instalaciones generales* con un tratamiento específico en la OTL de 1989. Así en su artículo 84, número 3, establecía como no sometida a licencia de actividades e instalación a las instalaciones generales especificadas en la documentación o proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia.

La primera cuestión que plantea el párrafo anterior del artículo 84, número 3 de la OTL de 1989 es determinar **¿Cuándo se considera que una instalación general de un edificio está expresamente autorizada en la licencia?**

La respuesta se obtiene del contenido de la propia OTL de 1989 en su artículo 8, número 5, por el que se considera que la documentación técnica, una vez concedida la licencia, queda incorporada a ella como condición material de la misma. En la práctica significa que, con independencia que figuren las instalaciones generales del edificio en el volante de la licencia, las que figuran en la documentación técnica aprobada hay que considerar que están expresamente autorizadas en la licencia de obras de edificación y por lo tanto no precisan obtener una nueva licencia de actividades e instalación.

Salvo contadas excepciones, las instalaciones generales de los edificios venían incluidas en los proyectos de obra de edificación ya que los espacios destinados a instalaciones generales obligatorias, no consumían edificabilidad conforme al número 4 del artículo 9.5.3 de las NN.UU del PGOUM de 1985.



b) Vigente OTL de 1997

De acuerdo con lo dispuesto en la letra a, número 1 del artículo 25 de la vigente OTL, en concordancia con el número 4 del artículo 63 del mismo cuerpo legal, la tramitación de las obras de nueva edificación, se efectúa por el procedimiento de licencia única, e incluye las instalaciones generales y la dotación de garaje aparcamiento. En este caso, las instalaciones generales del edificio, incluida la dotación de aparcamiento, no precisa licencia de funcionamiento, ya que la comprobación de que dichas instalaciones se ajustan a la licencia se lleva a cabo mediante la licencia de primera ocupación (número 2 del artículo 81 de la OTL).

2.- Caso especial de la dotación de aparcamiento.

El garaje aparcamiento se considera como una actividad independiente que precisa de licencia de actividad y funcionamiento propia, deducida de su inclusión en el artículo 26 del RAMINP, con lo que antes de la entrada en vigor de la actual OTL de 1997, la licencia de edificación para uso residencial no incluía la dotación de aparcamiento que era objeto de licencia independiente de actividad e instalación y funcionamiento, aunque ambas pudieran tramitarse de forma simultánea a la licencia de edificación. Su tramitación debía realizarse como actividad calificada cuando la superficie del garaje superara los 50 m², conforme se establecía en el anexo de actividades inocuas en la OTL de 1989.

Con la entrada en vigor de la OTL de 1997, se establece la tramitación como licencia única tanto de la de edificación uso residencial como sus instalaciones generales incluyendo la dotación de aparcamiento.

3.- Competencias para la concesión de licencia de actividad e instalación y de funcionamiento de la dotación de garaje aparcamiento.

El anterior decreto de delegación de competencias en los Concejales Presidentes de las Juntas Municipales de Distrito de fecha 3 de julio de 1999 establecía en su punto 1.25:

Licencias para instalaciones de garajes-aparcamientos, calderas, ascensores y porteros automáticos cuando por no estar integrados en un proyecto de obras de edificación exijan licencia independiente

El vigente Decreto de delegación de competencias establece en el punto 2.23:



Licencias para instalaciones de garajes-aparcamientos, calderas, ascensores y porteros automáticos cuando por no estar integrados en un proyecto de obras de edificación exijan licencia independiente.

Por lo tanto la competencia para la tramitación de las licencias de garaje aparcamiento cuando no están integradas en el proyecto de obras de edificación corresponde a las juntas municipales de distrito.

4.- Conclusiones.

- a) **En los edificios de uso residencial construidos antes de la entrada en vigor de la OTL de 1989, las instalaciones generales se consideran incluidas en la licencia de obras de edificación, no siendo necesaria la solicitud de nueva licencia sino en el caso de implantación de nuevas instalaciones.**

La dotación de aparcamiento precisa disponer de licencia de apertura o de actividad y acta o licencia de funcionamiento.

- b) **Los edificios de uso residencial construidos durante la vigencia de la OTL de 1989, solamente precisan disponer de licencia de actividad e instalación y licencia de funcionamiento, aquellas instalaciones generales no incluidas en la licencia de edificación, según lo considerado en el presente informe, o que sean implantadas con posterioridad a dicha licencia.**

La dotación de aparcamiento precisa disponer de licencia de actividad e instalación y licencia de funcionamiento cuando su superficie sea superior a 50 m². Si la licencia del aparcamiento se solicita después de la entrada en vigor de la OTL de 1997, vigente en la actualidad, su tramitación como actividad inocua o calificada, será la que determina el número 3, letra A del anexo de la vigente OTL.

- c) **Los edificios de uso residencial construidos con la vigente OTL de 1997, no precisan licencia de instalación de actividades para las instalaciones generales incluida la dotación de aparcamiento, ya que su tramitación se habrá tenido que realizar como licencia única.**

Solamente precisará nueva licencia, la implantación de instalaciones generales o dotación de aparcamiento que se realicen con posterioridad a la obtención de la licencia de la licencia de primera ocupación.

- d) **Las juntas de distrito son las competentes para tramitar las licencias, tanto de las instalaciones generales como de la dotación de aparcamiento**



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

de cualquier edificio de uso residencial, según se establece en él en el punto 2.23 del vigente Decreto de Delegación de Competencias en los Concejales de las Juntas de Distrito.

Madrid, 14 de octubre de 2003
EL ASESOR DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. 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