



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CIUDAD LINEAL
FECHA RECEPCIÓN: 14 de marzo de 2005
ASUNTO: Nueva implantación de actividad. Normativa sobre prevención de incendios aplicable.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En un expediente de Instalación de Actividades con Obras para consultorio médico iniciado el 27.07.00 se ha emitido un informe de deficiencias por el Departamento de Prevención y Protección Civil que, a continuación se transcribe literalmente en la parte que nos ocupa de esta consulta:

“En falsos techos deberá disponerse de detección de incendios (art. 97 RPICM)

Este departamento no ha aplicado las Disposiciones Transitorias del RPICM, sino el Reglamento en su totalidad, ya que entiende que se trata de una nueva solicitud de licencia. No obstante remitirá el expediente a los Servicios Jurídicos Municipales para que se pronuncien sobre la exigencia arriba referenciada”.

Ante este informe y su oportuno requerimiento los interesados, además de contestar al resto de las cuestiones que se efectúan, alegan, en resumen, que el edificio dispone de Licencia para las Instalaciones Generales para su uso como oficinas informada favorablemente por el propio Departamento de Protección civil. Que las oficinas tienen el mismo tratamiento que los consultorios médicos y que se trata de la misma licencia, solicitando que les sea de aplicación la OPI.

En cuanto a tales alegaciones lo cierto es que si bien disponen de Licencia de Instalaciones Generales anterior a la entrada en vigor del Reglamento de 1999 el artículo 2º del Reglamento determina la aplicación del mismo a los supuestos de actividades de nueva implantación y las disposiciones transitorias hacen referencia a una serie de adaptaciones para las instalaciones anteriores a la entrada en vigor del mismo.

De otro lado existen sentencias del Tribunal Supremo que establecen que “las previsiones sobre la seguridad tendentes a evitar una agravación de las consecuencias de los siniestros, han de ser observados, desde luego, en los términos de la normativa vigente sin distinguir entre establecimientos anteriores o posteriores a la normativa, pues ciertamente el ordenamiento no puede dejar sin la protección adecuada a las personas que acudan a los locales que por abrirse al público antes de adoptar la nueva



previsión que se estima necesaria y se configura razonablemente como básica, no respondan a estos nuevos criterios elementales de seguridad”.

*Resultando así planteado el supuesto la consulta que se realiza desde esta Junta Municipal es **si debemos considerar la presente licencia como una nueva implantación o una continuación de la licencia de instalaciones generales. Es decir si le resulta aplicable a este procedimiento el RPICM de 1999 o la anterior OPI.***

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe del departamento Jurídico del Distrito de Ciudad Lineal se informa lo siguiente:

La primera cuestión a valorar en la presente consulta es la viabilidad urbanística de la implantación de un consultorio médico en un edificio exclusivo de oficinas, toda vez que el texto de la consulta no indica nada sobre el emplazamiento de qué se trata y por lo tanto tampoco se puede saber cual es la Norma Zonal que le resultaría de aplicación.

Esta duda se pone de relieve como consecuencia de lo afirmado por los particulares sobre la circunstancia de que las oficinas tienen el mismo tratamiento que los consultorios médicos ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.6.1.2 e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se considera que los consultorios médicos estarían comprendidos dentro de la clase “otros servicios terciarios”, no pareciendo, en consecuencia, correcta su equiparación a las oficinas, equiparación que solo se produce en el caso de despachos profesionales anejos a vivienda.

Al margen de esta consideración inicial, la problemática planteada en la presente consulta es si esa implantación de un consultorio médico supone una nueva implantación a la que se le aplicaría la normativa sobre prevención de incendios contenida en el Decreto 31/2003, de 13 de marzo, o si se trata de la misma licencia y en consecuencia le sigue siendo de aplicación la Ordenanza sobre Prevención de Incendios del ayuntamiento de Madrid, en la medida en que, tal y como afirma la parte interesada, el consultorio médico tiene el mismo tratamiento que las oficinas y además no se introducen variaciones respecto de la licencia para instalaciones generales del edificio.

La concreción y determinación de un tipo o de una categoría dentro de un uso supone siempre y en todo caso una implantación de actividad, la cual podrá ser sólo implantación o nueva implantación.

Partiendo de esta premisa todas las implantaciones y las nuevas implantaciones, requieren la correspondiente licencia urbanística que acredite que el nuevo uso o la concreción del existente es conforme a la normativa urbanística y sectorial aplicable en



cada momento. Esto es así con independencia de que la implantación o la nueva implantación no requiera modificación de las instalaciones ya existentes recogidas en la licencia de instalaciones generales del edificio, ya que de lo contrario se trataría de un supuesto de desarrollo de una actividad sin licencia, que daría lugar al inicio del correspondiente expediente de disciplina urbanística.

No obstante, en casi todos los casos de implantación o nueva implantación de actividad es preciso realizar actuaciones en las concretas instalaciones del local de que se trate para su mejora, modernización o mera adaptación a la nueva actividad, de modo que al amparo de lo establecido en el artículo 3 g) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, está sujeto a previa licencia urbanística “el cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones”.

Siendo esto así, es del todo correcto que el informe emitido por el departamento de Prevención y Protección Civil exija el cumplimiento de la normativa sobre prevención de incendios en vigor en la licencia específica para la implantación del consultorio médico.

Respecto del argumento esgrimido en virtud del cual la implantación del consultorio médico no supone modificación ni variación alguna respecto de la Licencia de instalaciones generales del edificio para entender que la actividad a implantar queda subsumida en dicha licencia, cabe decir que el efecto previsto en la normativa es precisamente el contrario. En este sentido, y conforme al artículo 10.1 OMTLU alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, la intervención municipal a través de la licencia urbanística “se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades...”, es decir control de la aplicación de la normativa en cada momento en vigor. Esto es así hasta el punto de que el propio artículo 10 en su párrafo 6 determina que “cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno”, de manera que con independencia de que se tramite la licencia solicitada, se podrán adoptar todas las medidas de protección de la legalidad urbanística que procedan para regularizar situaciones preexistentes distintas a la actuación solicitada.

Aplicando esta previsión de la OMTLU al aspecto específico por el que se pregunta en la presente licencia, que es el de la normativa aplicable en materia de prevención de incendios, parecería adecuado que al tratarse de una nueva implantación de actividad sometida a la correspondiente licencia urbanística le fuera de aplicación la normativa vigente en la materia que es el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 31/2003 de 13 de marzo, ya que, tal y como recoge su artículo 2 será de aplicación en todo el ámbito de la Comunidad de Madrid “a todas aquellas actividades de nueva implantación”.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle ComdedeMizardanº.11
28005Madrid
Tfno.s.91 55885448/91 55885448
Fax:91 55885467

De modo que la implantación del consultorio médico en el edificio requerirá de previa licencia urbanística para la nueva implantación de la actividad, la cual deberá reunir, entre otros, todos los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de prevención de incendios, no pudiendo en ningún caso entender que dicha licencia queda incluida en la licencia de instalaciones generales del edificio otorgada en su día, la cual además deberá adaptarse en un plazo de cinco años a las Directivas Europeas, tal y como exige la Disposición Transitoria Segunda 1. d) del propio Reglamento, lo cual es reflejo del criterio mantenido por la jurisprudencia de que las licencias aunque estén concedidas deberán adaptarse a las nuevas exigencias marcadas por la normativa que va entrando en vigor.

Madrid, 29 de abril de 2005