



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS

FECHA RECEPCIÓN: 30 DE OCTUBRE DE 2007

ASUNTO: Licencia de actividad y funcionamiento en garajes que no la tienen y disponen, o no, de licencia de obra según planeamientos previos.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se plantean diversos casos en el Distrito de garajes que, en general, se construyeron al amparo de una licencia de obras de nueva planta, conforme a planeamientos anteriores (algunas promociones del IVIMA, por ejemplo), y para los que, en la actualidad, se solicita licencia de actividad y funcionamiento.

Habitualmente son las Comunidades de Propietarios las que solicitan dicha licencia ya que, hoy en día, la propiedad de los garajes se encuentra dividida entre los diferentes titulares de las plazas de aparcamiento (que pueden coincidir en número y forma o presentar variaciones, al igual que otros aspectos de la configuración física del local, con lo señalado en la licencia de obras).

Con estos locales se plantean situaciones en los que resulta factible adaptar los mismos a la normativa actual (por ejemplo la introducción de algunas instalaciones), pero en otros aspectos entran en conflicto con la configuración actual de la propiedad:

- Dimensiones mínimas de plazas
- Maniobrabilidad (giros, anchos de carril, etc)
- Pendientes de rampa, etc.

A veces, también se presentan incompatibilidades con la propiedad de terceros (ubicación de salidas de emergencia en superficie o paso de chimeneas por patios de las Comunidades de propietarios de viviendas sobre rasante, por ejemplo).

Esta consulta se dirige fundamentalmente a clarificar el tratamiento técnico – jurídico de estos casos para la tramitación de la licencia de actividad y funcionamiento en dichos garajes, tanto en los supuestos en los que hay coincidencia de lo construido con una licencia de obras previa como en los que no la hay, o presentan variaciones respecto a la misma.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la Sección de Licencias del Distrito de Puente de Vallecas se informa lo siguiente:



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

El objeto de una licencia es, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias urbanísticas, comprobar, por parte de la Administración municipal, la **integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico** y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, del autor y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de **pertinente aplicación**.

Por otra parte y respecto al fondo de la consulta, al especificarse que se plantean casos de garajes construidos al amparo de licencias de obras de nueva planta del edificio en el que el mismo se ubica, conforme a planeamientos anteriores, pero **careciendo de la correspondiente licencia de actividad de garaje**, el supuesto realmente planteado es el de **actividad de garaje sin licencia**, lo que determina que se proceda a regularizar tal actividad mediante la solicitud de la oportuna licencia urbanística, sin que quepa excepcionar la misma por el hecho de que los garajes fueran anteriores a 1997 ya que, en cuanto a los usos, existe la obligación legal de **adaptarse a las normas que en cada caso** regulen las citadas licencias urbanísticas (artículo 158 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Todo ello de acuerdo también con la obligación genérica de sujetar a licencia urbanística todos los actos de uso del suelo para la implantación y el desarrollo de actividades, recogida en el artículo 3 de la vigente Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, sin que la citada actividad esté recogida entre los actos eximidos de licencia del artículo 4 de la OMTLU.

En consecuencia, deberá solicitarse la oportuna licencia por el procedimiento correspondiente indicado en el Anexo II de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (Actuación comunicada, procedimiento simplificado o procedimiento ordinario) según las características del garaje.

La problemática se presenta cuando no resulta factible la adaptación de la instalación existente de garaje aparcamiento a la normativa vigente en materia urbanística, de seguridad o medioambiental, encontrándose, de acuerdo con el artículo 2.3.2 de las NN.UU., en situación de fuera de ordenación relativa al resultar disconforme con el planeamiento. En este caso se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del 50 % de la superficie edificada del edificio, según artículo 2.3.3 de las NN.UU.

Es cierto que en ocasiones se pueden presentar supuestos en los que no hay coincidencia entre los planos o proyecto, amparado en licencia de obras, con lo realmente existente, así como que puede resultar inviable el cumplimiento de algunos aspectos técnicos y constructivos según la normativa vigente aplicable o incluso se pueden presentar incompatibilidades de algún tipo, pero estas circunstancias, que son



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

variables, múltiples, (resultando muy complejo generalizar situaciones variopintas), **no pueden menoscabar la necesidad de regularizar el uso de garaje aparcamiento mediante la oportuna licencia urbanística.** Por tanto, en el estudio pormenorizado del proyecto para la solicitud de la licencia, los servicios técnicos del Distrito tendrán en cuenta los antecedentes del garaje, su licencia y fecha de construcción del edificio según el planeamiento anterior, la situación de fuera de ordenación relativa, los aspectos constructivos y demás determinaciones que en su día se establecieron, como podrían ser la dimensión y número de plazas, los accesos así como las condiciones de diseño de los espacios de circulación, considerando éstas como condiciones consolidadas y amparadas en licencia. En cualquier caso, **las instalaciones y obras destinadas a cubrir la protección medioambiental, contra incendios, salubridad y de seguridad de utilización deberán ser exigidas en los proyectos conforme a la normativa vigente** para la concesión de la licencia, según el artículo 10.3 de la OMTLU.

Respecto a la normativa vigente aplicable a los proyectos de solicitud de licencias urbanísticas para garajes aparcamiento, los **ejes básicos** en donde se ha de apoyar el resto de legislación aplicable serían las Normas Urbanísticas, así como la Normativa de seguridad contra incendios, seguridad de utilización y salubridad (El Código Técnico de la Edificación (CTE) en sus Documentos Básicos (DB-SI), (DB-HS), (DB-SU)) y la Normativa medioambiental.

CONCLUSIÓN:

Se deberá proceder a regularizar la actividad de garaje mediante la solicitud de la oportuna licencia urbanística, según el artículo 10 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (BOCM 7.01.2005).

En el estudio para la concesión de la licencia urbanística, se tendrán en cuenta los antecedentes así como la licencia de obras amparada en planeamientos anteriores, considerando en su caso que si el garaje aparcamiento se encontrara en situación de fuera de ordenación relativa, se podrán realizar las obras admitidas en el artículo 2.3.3.2 de las NN.UU. y, en todo caso, será aplicable la normativa vigente en materia de seguridad y repercusión medioambiental, en virtud del art 23 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.



Datos de la Consulta

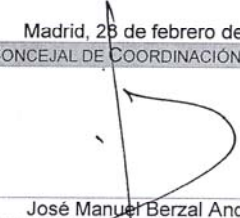
Identificador del proceso:	Fecha de recepción:	Formulada por el Distrito/Área de:
CT-07-00040	31 de octubre de 2007	PUENTE DE VALLECAS
Servicio informante:		
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente		
Asunto:		
Consulta CT		

Visto el informe elaborado en relación con la consulta de referencia, y conforme con su contenido, se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.

Madrid, 28 de febrero de 2008
LA DIRECTORA GENERAL DE COORDINACIÓN
TERRITORIAL

Lucía Brizuela Castillo

En ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aceptar la propuesta que antecede y disponer su cumplimiento como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.

Madrid, 28 de febrero de 2008
EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade