

Ref: cu 07-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí sobre la necesidad de licencia de primera ocupación y funcionamiento las instalaciones que forman parte de las dotaciones de servicio de los edificios de uso residencial

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Licencias urbanísticas. Licencia de primera ocupación y funcionamiento.

Con fecha 24 de febrero de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito Chamberí en referencia a la necesidad de someter a licencia de primera ocupación y funcionamiento las instalaciones que forman parte de las dotaciones de servicio de los edificios de uso residencial cuando resulten de nueva instalación o de modernización o cambio de las existentes.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE)
- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad, (en adelante CTE).
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, (en adelante OMTLU)

CONSIDERACIONES

El Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Chamberí interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la necesidad de someter a licencia de primera ocupación y funcionamiento las instalaciones que forman parte de las dotaciones de servicio de los edificios de uso residencial cuando resulten de nueva instalación o de modernización o cambio de las existentes, como es el caso de la instalación de sistemas centralizados de calefacción y/o agua caliente sanitaria o cambio de las calderas o componentes de los citados sistemas.

En primer lugar, es procedente apuntar que, tal y como dispone la LOE (art. 2.3), se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio; por lo que toda intervención en las edificaciones con afección a estas instalaciones, se integrará dentro de los tipos de obras definidos en las NN. UU y el CTE en función de la entidad y alcance de la referida intervención.

A efectos de las NN. UU, la intervención sobre edificios existentes que consista en la introducción de nuevas instalaciones o la modernización de las existentes se encuadra, *a priori*, dentro del grupo de obras en los edificios, en el tipo de obras de rehabilitación, subtipo

obras de acondicionamiento, siempre que no afecten a las características morfológicas o estructura portante, ni alteren la envolvente del edificio (art. 1.4.8.3.d.i)).

A tenor de lo especificado en el art. 59.3 de la OMTLU en lo relativo a actuaciones que están sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento, las actuaciones analizadas en la presente consulta no están dentro de los supuestos a los que el referido artículo somete a este control previo; toda vez que no se corresponde a obras de nueva edificación y reestructuración general, cambios de uso de los edificios, incremento del número de viviendas en los edificios, ni transformación en viviendas de locales comerciales, ni tampoco se trata de una nueva implantación de actividad; puesto que las instalaciones propias de un edificio no tienen entidad de actividad, entendida ésta como el conjunto de acciones u operaciones que se desarrollan para producir o gestionar productos o servicios.

Consiguientemente, la intervención sobre edificios de uso residencial existentes que consista en la introducción de nuevas instalaciones o la modernización de las existentes deberá someterse a licencia de primera ocupación y funcionamiento cuando, además, concorra alguno de los supuestos indicados en el citado art. 59.3 de la OMTLU.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que las instalaciones que forman parte de las dotaciones de servicio de los edificios de uso residencial cuando resulten de nueva instalación o de modernización o cambio de las existentes no deben someterse a licencia de primera ocupación y funcionamiento, salvo que concorra alguno de los supuestos indicados en el art. 59.3 de la OMTLU.

Madrid, a 25 de febrero de 2014