



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CENTRO

FECHA: 14 de marzo de 2003

ASUNTO: ADMISIÓN DE INSTALACIONES GENERALES SIN CONSTANCIA DE SU AUTORIZACIÓN

TEXTO DE LA CONSULTA:

Consultados los antecedentes que obran en esta Junta Municipal, existen numerosas licencias de obras de edificios concedidas hace tiempo (adjuntamos copia de algunas de ellas) que autorizan el uso de oficinas en diferentes plantas, pero no disponen de licencia de instalaciones generales.

Se solicita de esa Dirección de Servicios informe respecto a si en el caso de una nueva implantación deberían admitirse las condiciones de evacuación y medidas de protección contra incendios así como las instalaciones de aire acondicionado existentes en el edificio, a pesar de no tener constancia de su autorización.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de oficina de la Junta Municipal del Distrito de Centro, se informa lo siguiente:

La necesidad de una licencia específica para las instalaciones generales de los edificios aparece por primera vez en las NN.UU del Plan General de 1985 cuando en el número 2, letra a, del artículo 2.4.16 define los **proyectos de instalación de actividades como:** *Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.*

La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 1989, establecía en el número 3 del artículo 84 relativo a *Actividades e Instalaciones sujetas a licencia*, lo siguiente: *Se exceptúa de la regulación establecida en este Capítulo las actividades e instalaciones incluidas en los actos comunicados y otras actuaciones urbanísticas, así como las instalaciones generales especificadas en la documentación o proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia.*

Lo cual dio origen a que durante la vigencia del PGOUM de 1985, las instalaciones generales de los edificios estuvieran expresamente incluidas en las licencias de obras de edificación o autorizadas mediante una licencia específica de actividad e instalación con la



denominación de licencia de instalaciones generales en una licencia independiente de la de obras de edificación.

La vigente OTL, mantiene la misma regulación sobre las instalaciones generales que las anteriores ordenanzas e incluye como instalaciones generales de los edificios residenciales la dotación de garaje. La tramitación de las licencias de nueva edificación tanto para uso residencial, como para cualquier otro uso en edificio exclusivo, se llevará a cabo por medio de licencia única según los artículos 25 y 26 de la vigente OTL, por ello la licencia única engloba tanto la de edificación como de las instalaciones generales.

Con anterioridad al Plan General de 1985, las instalaciones generales de los edificios no aparecían de manera explícita en la licencia de obras de nueva edificación, ya que tal extremo no era obligatorio, por lo que hay que considerar a dichas instalaciones incluidas en la licencia de obras de edificación.

Así en la licencia que se acompaña a la consulta, relativa a un edificio de oficinas situado en la calle Montera, del año 1977, aparece en el texto de la licencia correspondiente a la planta de primer sótano lo siguiente: *primer sótano dedicado a instalaciones generales del edificio.....*; este texto es suficiente para considerar incluidas las instalaciones generales en la licencia de obras.

Lo mismo sucede en la licencia que acompaña a la consulta de un edificio de oficinas en la calle Príncipe con licencia de 1976, cuando al describir la planta 3ª y la planta de cubierta hace referencia al artículo 125 de las OO.MM que por la fecha de la licencia de edificación, se trata de las ordenanzas municipales de 1972, ya que las instalaciones de carácter general (ascensores, aire acondicionado, ventilación, etc) estaban permitidas en las plantas bajo cubierta.

La tercera licencia que adjunta a la consulta de la calle Lavapiés del año 1977 no hace referencia a ningún tipo de instalación general, ya que se trata de un edificio residencial sin este tipo de instalaciones.

El concepto de instalaciones generales de los edificios comúnmente aceptado, incluye las tres partes siguientes:

- a) Instalaciones generales: que son las que expresamente determina el Capítulo II del Título Segundo del vigente Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 31/2003 de 13 de marzo. Integradas por centros de transformación, cuarto de contadores, instalación de baterías de acumuladores, cuartos de calderas, almacenamiento de combustible, sala de máquinas de aire acondicionado, etc.
- b) Instalaciones de protección contra incendios: que se determinan en el Capítulo III del Título Segundo del vigente Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 31/2003 de 13 de marzo.
- c) Espacios de circulación interior: que son los definidos en el artículo 6.9.6 de las NN.UU del vigente PGOUM y que por regla general son utilizados para el acceso y evacuación de los distintos locales.



En cuanto a la nueva implantación de una actividad que ocupe parcialmente un edificio exclusivo se pueden presentar los siguientes casos:

1. Que la actividad a implantar pertenezca al mismo uso o clase de uso para la que fue construido el edificio y además no sea necesario realizar ningún tipo de obras; en este caso por tratarse de un edificio existente, solamente será posible la instalación de la actividad cuando se cumplan los requisitos previstos en la disposición transitoria segunda del actual Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 31/2003 de 13 de marzo.

Normalmente la tramitación se realizará mediante actuación comunicada.

2. Que aunque perteneciendo al mismo uso o clase de uso para el que se construyó el edificio, se realicen obras, además de lo indicado en el punto anterior, solo se permitirán las obras que mejoren las condiciones de seguridad conforme lo establecido en el número 2 del artículo 2 del actual Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid y 2.4 de la NBE CPI/96.
3. Cuando la nueva implantación implique un cambio de uso o clase de uso para el que fue construido el edificio en uno o más locales, independientemente del tipo de obras que sea necesario realizar para la implantación de la actividad, deberán adaptarse a la normativa vigente en materia de prevención de incendios conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 13/2003 de 13 de marzo, tanto el local o locales en los que se desarrolla la actividad como las instalaciones generales del edificio, pudiendo en casos extremos en los que los medios de evacuación que sirven a dichos locales sean insuficientes, denegar las licencias de obra y de actividad en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.3 de la NBE/CPI96.

Debe tenerse en cuenta que para edificios y actividades existentes, el estado actual de las instalaciones generales, de protección contra incendios y espacios de circulación interior ya tendrían que haberse adaptado según las condiciones previstas en la disposición Transitoria Primera de la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid de 1993 y en su caso a la disposición Transitoria Primera del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 341/1999 de 23 de diciembre.

Conclusiones:

- a) **Para edificios exclusivos de uso distinto del residencial cuya licencia hubiera sido concedida con anterioridad a la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, la licencia de las instalaciones generales estaba incluida en la licencia de obras de edificación; para esta misma tipología de edificación cuya construcción se hubiera producido después de la entrada en vigor del citado P.G.O.U.M de 1985 y durante la vigencia del actual PGOUM, la licencia de las instalaciones generales estará constituida por un volante específico con su correspondiente licencia de funcionamiento o bien estará**



incluida en la licencia única con su correspondiente licencia de funcionamiento.

- b) A la implantación de nuevas actividades en edificios exclusivos de uso distinto al residencial, le es de aplicación con carácter general lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 31/2003 de 13 de marzo en relación con su disposición Transitoria segunda.**

En el caso de que los medios de evacuación que sirven a dichos locales sean insuficientes, previo informe técnico razonado, se podrá denegar las licencias de obra y de actividad en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.3 de la NBE/CPI96.

Madrid, 21 de julio 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