

Ref: c.u. 49-11

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa al órgano competente para la tramitación y resolución de un expediente de modificación de licencia de un garaje aparcamiento en la calle Dulzaina número 5.**

Con fecha 16 de agosto de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa al órgano competente para la tramitación y resolución de un expediente de modificación de licencia de apertura y funcionamiento de un garaje aparcamiento situado en la planta bajo rasante de un edificio de viviendas ubicado en la calle Dulzaina nº 5.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

#### ANTECEDENTES

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (BOCAM de 19 de abril de 1997)
- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades.
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004.
- Decreto de 26 de marzo de 2010 de la Delegada del Área de Gobierno de urbanismo y vivienda por el que se aprueba la Instrucción sobre el ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades.
- Instrucción 6/2011 relativa a los criterios aplicables para la entrada en vigor de la segunda fase de la ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias de actividades

#### CONSIDERACIONES

La Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA) incluye en su ámbito de aplicación las licencias urbanísticas y comunicaciones previas para la implantación, desarrollo, modificación o cambio de las actividades referidas en su artículo 9.2 y entre esas actividades se encuentra la actividad de Garaje-aparcamiento, excluyendo el uso residencial vivienda.

No obstante, la OGLUA en su artículo 4 excluye de su ámbito de aplicación las actividades de titularidad pública, aquellas que se realicen en bienes de dominio público así como aquellos supuestos en los que la actuación urbanística afecte de forma simultánea a varios usos urbanísticos ubicados en un mismo inmueble si alguno de ellos no estuviera sujeto a la citada ordenanza, en cuyo caso se tramitarán conforme a las disposiciones de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004 (OMTLU)

Por otra parte, el Decreto de 26 de marzo de 2010 de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda por el que se aprueba la Instrucción sobre el ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades, en el punto 2 de su anexo se concretan una serie de actuaciones urbanísticas excluidas del ámbito de aplicación de la OGLUA y entre ellas cabe destacar el supuesto de las solicitudes de licencias urbanísticas y comunicaciones previas cuyo objeto sea la realización de obras en un inmueble de uso residencial cuando éstas afecten a una actividad incluida en el artículo 9 de la OGLUA, cuya tramitación se realizará conforme a la OMTLU siempre que dichas obras estén vinculadas al normal desarrollo del uso residencial.

El caso planteado en la consulta versa sobre la solicitud de una modificación de licencia de apertura y funcionamiento de un garaje-aparcamiento ubicado en un edificio residencial vivienda. Conforme lo anteriormente expuesto, el uso garaje aparcamiento se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la OGLUA pero no así el uso residencial vivienda donde se ubica. Por lo tanto habría que determinar si la actuación urbanística solicitada afecta sólo al uso de garaje- aparcamiento o por el contrario afecta de forma simultánea a los dos usos y de acuerdo con el artículo 4 de la OGLUA, estaría fuera de su ámbito de aplicación.

El artículo 6.8.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (NNUU) define las dotaciones de servicio de un edificio como aquellas destinadas a proveer al edificio de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto. Entre las dotaciones de servicio obligatorias de un edificio se encuentra la dotación de aparcamiento, de forma que todas las edificaciones deberán disponer de un espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Por lo tanto, podemos entender que el aparcamiento está vinculado al normal desarrollo del uso residencial y por lo tanto las obras que se realicen en el mismo también lo estarán. En consecuencia, y siguiendo la línea de la citada instrucción, podríamos entender que la realización de obras que afecten a la actividad de garaje-aparcamiento en un inmueble de uso residencial se tramitarán conforme a la OMTLU, dado que se puede entender que dichas obras están vinculadas al normal desarrollo del uso residencial.

Esta interpretación se puede hacer extensible al resto de las dotaciones de servicio de los edificios, como podrían ser las licencias urbanísticas y comunicaciones previas para la instalación de antenas receptoras de señales de radiodifusión sonora y televisión cuando éstas se soliciten para una vivienda o para un edificio de uso característico residencial, tal y como queda reflejado en el punto 2.3 del citado anexo de la instrucción sobre el ámbito de aplicación de la OGLUA.

En este mismo sentido, la Instrucción 6/2011 relativa a los criterios aplicables para la entrada en vigor de la segunda fase de la ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias de actividades, marca la diferencia entre instalaciones o actividades destinadas a terceros y las que corresponden a las dotaciones al servicio del edificio, de forma tal que en el punto 8 establece que las solicitudes de licencias urbanísticas para la instalación y funcionamiento de antenas de telefonía móvil son en si mismas una

actividad destinada a terceros que no forma parte de las dotaciones al servicio del edificio, y por lo tanto se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la OGLUA.

No obstante, conforme el punto 1.2 del Anexo de la citada Instrucción del ámbito de aplicación de la OGLUA, cuando se trate de solicitudes de licencias urbanísticas y comunicaciones previas para la implantación o modificación de un garaje-aparcamiento que no esté vinculado a un uso residencial, esto es que no constituya una dotación al servicio de dicho edificio y por lo tanto sea una actividad en si misma, su tramitación se realizará conforme a la OGLUA aunque ello implique la realización de obras que afecten a una vivienda o a un elemento común en régimen de propiedad horizontal, siempre que dichas obras estén vinculadas al normal desarrollo del garaje-aparcamiento.

### CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

Se tramitarán conforme a la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004 (OMTLU) las solicitudes de licencias urbanísticas y actuaciones comunicadas para la implantación, modificación o cambio de una actividad o instalación incluida en el artículo 9 de la OGLUA, siempre que formen parte de la dotación al servicio de un edificio de uso residencial vivienda, debiendo incluirse en el caso del garaje aparcamiento tanto las plazas de dotación mínima como las de libre disposición.

Madrid, 27 de septiembre de 2011