

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

RG/mb
29/10/98

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE FUENCARRAL.

CON FECHA: 8 de octubre de 1.998.

INFORMADA POR: Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

ASUNTO: Determinaciones que forman parte de la licencia de Obras: su consideración a la hora de resolver sobre la licencia de Instalación de Actividad.

TEXTO CONSULTA:

“Esta Sección se viene planteando que, como consecuencia de la tramitación de algunos expedientes de Licencia de Actividad, la vinculación que los solicitantes de dichas licencias hacen a la Licencia de construcción, cuando estos son requeridos.

Con carácter general la pregunta ó información que requiero es: hasta que punto una Licencia de construcción vincula a la Licencia de actividad.

Con carácter particular, acompaño un expediente en tramitación. Concretamente de un Garaje aparcamiento, del que la Licencia de construcción está concedida ajustada al PGOUM de 1.985. No cumpliendo con el art. 9.9.12 de dichas Normas Urbanísticas, al no disponer los ascensores de otro acceso además del existente con el garaje aparcamiento.”

INFORME

La cuestión planteada es de gran trascendencia y tradicionalmente ha dado lugar a conflictos de competencias entre distintos servicios, a dilaciones y a requerimientos de muy difícil o imposible subsanación.

Se producen cuando el **control que se pretende con la licencia de actividad afecta a aspectos constructivos ya aprobados en la licencia de obras y viceversa.**

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

Para evitar este problema y así coordinar las actuaciones de los distintos servicios y garantizar la seguridad jurídica del solicitante, ya en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias del año 1.989 (Art. 25) se establecía la obligatoriedad de solicitar en procedimiento único las actuaciones urbanísticas de distinta naturaleza que recayesen sobre el mismo inmueble, solar o local; pero ha sido la vigente Ordenanza del año 1.997 la que ha establecido la obligatoriedad de obtención de **licencia única** para este tipo de actuaciones, con lo cual difícilmente podrán originarse estos conflictos en lo sucesivo, salvo los supuestos del art. 26-2 y actuaciones para implantación o modificación de actividades en edificios existentes cuya licencia de construcción hubiese sido concedida de forma independiente.

El conflicto se produce al confundir la finalidad de las licencias de construcción por una parte, y la de instalación de actividades por otra.

Está plenamente aceptado por la doctrina jurisprudencial, que no se puede aprovechar el trámite de la licencia de instalación de actividades para tratar de solucionar los problemas de ilegalidad o de falta de legalización de las obras, porque las cuestiones de edificación ilegal por falta de licencia o por contravenir la otorgada tienen su específica regulación (Art. 184, 185, 186 y 187 de la Ley 9/92 del Suelo y Ley 4/84 de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid) ya que en otro caso, como dice la Sentencia de 22 de enero de 1.986, se incurre en desviación de poder, tanto por emplear la facultad de control de la licencia de instalación de actividad, para fiscalizar la adecuación de la obra a su licencia, como por utilizar para este desviado fin un procedimiento diferente del legalmente previsto en los artículos 184 y siguientes de la Ley del Suelo (Sentencias de 22 de enero de 1.986, 29 de marzo de 1.989 y 27 de marzo de 1.990).

No hay que olvidar que la licencia de instalación ha de otorgarse o denegarse con carácter tan reglado, que la autoridad correspondiente está obligada a resolverla dentro de los límites previstos en la normativa urbanística aplicable y no pueden plantearse temas que desborden su propio ámbito.

AMBITO DE ACTUACIÓN DE LA LICENCIA DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES.

A través de la Licencia de Instalación de Actividades el órgano administrativo competente para ejercer potestades interventoras distintas (la

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

que se indicarán seguidamente) ejerce estas en un procedimiento administrativo único.

Así, con la Licencia de Actividad e Instalaciones (y correspondiente Licencia de Funcionamiento) se da cumplimiento simultáneamente a las distintas exigencias de sometimiento a licencia previa que se establecen en las siguientes disposiciones:

El artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto 17-06-1.955) indica: “Estarán sujetas a licencia la apertura de establecimientos industriales y mercantiles”.

El artículo 21 del Reglamento de Servicios indica: “ Estarán sujetas a licencia la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva de los mismos”.

El artículo 6 del RAMINP (Decreto 30-11-1.961) establece: “Será competencia del Alcalde la concesión de licencia para el ejercicio de las actividades reguladas (molestas, nocivas, insalubres o peligrosas)”.

El artículo 242 de la Ley del Suelo (Real Decreto Ley 1/1.992 de 26-06-1.992) determina:”Están sujetas a licencia previa, los actos del uso del suelo y el subsuelo... La primera ocupación de los edificios y la modificación del uso de los mismos”.

El art. 8 de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Ley 17/97) establece: “Los locales y establecimientos regulados en la presente Ley necesitarán previamente a su puesta en funcionamiento la oportuna Licencia Municipal de Funcionamiento.

Todas estas referencias las satisface la Licencia de Instalación de Actividades y la posterior Licencia de Funcionamiento.

El objeto de la licencia, los controles que se persiguen con la misma, son los mismos que se perseguían con cada una de las licencias que quedan incluidas en ésta.

Así la Licencia de instalación de actividad tiene como finalidad simultánea comprobar:

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

- Si el edificio (local) puede destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada y reunir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad... (Art. 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales).
- Si los locales o instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad, salubridad y las que, en su caso, estuvieran dispuestas en los planes de urbanismo debidamente aprobados (Art. 22 del Reglamento de Servicios).
- “Evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicos o privados, a todos los cuales se aplica indistintamente en el mismo la denominación de “actividades” produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medioambiente y ocasionan daños a la riqueza o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes” (Art. 1 del RAMINP).
- Que el uso que se dará al suelo sobre el que está el edificio o local es el previsto en los planes (Art. 24 de la Ley del Suelo).
- Acreditar el cumplimiento de la NBE-CPI.96 (también OPI-93) que debe quedar reglejado en el proyecto del edificio o establecimiento, así como en la documentación necesaria para la previa obtención de las preceptivas licencias .- tanto de obras como de actividades.- (Art. 3.1. NBE-CPI-96).
- Que la Calificación Ambiental sea favorable, ya que en caso contrario no se podrá emitir la correspondiente licencia (Art. 10 y 20 de la Ley 10/91).

CONCLUSIÓN

Las determinaciones de la Licencia de Obras vinculan la resolución sobre la Licencia de Instalación de Actividades en todos aquellos aspectos que no sean objeto exclusivo de su control.

La intervención y control que se debe realizar con la Licencia de Instalación de Actividades debe limitarse a los aspectos que se han indicado, no pudiendo utilizarla para solucionar los problemas de ilegalidad o falta de legalización de las obras, porque las cuestiones de edificación ilegal por falta de licencia o que contraviene la otorgada tienen su específica regulación.

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

En el caso concreto que se plantea, estamos ante una obra con licencia y que, además, se ajusta a la misma, por lo que la intervención con la licencia de Instalación de Actividades sobre los aspectos constructivos, además de no proceder porque afecta a los que no son objeto exclusivo de su control, se traduciría en reconsiderar aspectos sobre los que ya hay un pronunciamiento claro a través de la Licencia de obras y adoptar otro criterio sería ir contra los propios actos, causando además una inseguridad jurídica inadmisibles.