

CONSULTA URBANÍSTICA 42/2000

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE MONCLOA.
CON FECHA: 13 de julio de 2.000. (937)
ASUNTO: VINCULACIÓN DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN A LA DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA PARA RESPONDER A LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y LA VÍA PÚBLICA.

TEXTO CONSULTA:

“En relación con el escrito presentado por D. Emilio Novoa Mombriedro solicitando la devolución de la garantía constituida para responder de la correcta ejecución de obras de edificación, en relación con los servicios públicos y la vía pública, en c/ Alfar nº 45, en la que pide la devolución de la misma sin la necesidad de efectuar la aportación de documentación requerida de la Licencia de Primera Ocupación. Pase a la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial para informe.”

INFORME

Se tramita en la Junta Municipal de Moncloa licencia de obras de legalización de habilitación del espacio bajo cubierta de vivienda unifamiliar situada en la C/ Alfar, 45.

En función del art. 44-3 de la OTL y CU se le requirió al solicitante para que aportara el justificante del depósito de garantía o aval que garantice la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos y la vía pública.

Una vez concedida la licencia por Decreto del Concejal Presidente de fecha 18/01/00 el solicitante ha pedido la devolución de la garantía con fecha 11/02/00.

En el expediente consta que no existen desperfectos en las aceras (informe de fecha 22/02/00), si bien, en función de la instrucción de 16/03/98

sobre devolución de estas garantías dictadas por la Tercera Teniente de Alcalde, se le exige que previo a la devolución de la fianza disponga de la Licencia de Primera Ocupación.

El interesado solicita el 28 de junio de 2.000 que le sea devuelta la fianza sin necesidad de aportar la licencia de Primera Ocupación alegando que:

- 1) La obra nueva es de fecha anterior a 1.936.
- 2) La licencia solicitada es de legalización de obras ya efectuadas bajo la cubierta, siendo inútil cuando se constituyó la propia fianza ya que era imposible causar daños en la vía pública en el 99, por obras efectuadas antes del 97.
- 3) La licencia solicitada es del año 97, anterior a la entrada en vigor de la normativa que exige afianzamiento de los posibles daños, por lo que, en aplicación de normativa más favorable el administrado, se debió obviar en su momento su cumplimiento.
- 4) Aún cuando fuese necesario efectuar la revisión de Licencia de Primera Ocupación, no existe correlación entre este requisito y la posibilidad de causar daños a la vía pública, máxime cuando las obras se efectuaron con anterioridad a la propia exigencia de constituir la, además de la imposibilidad material de causar daños, que la convertía en inútil.

A la vista de la exposición anterior se informa que:

- La exigencia de presentar la garantía rige exclusivamente para obras que pueden causar un daño a la vía pública, estas son según el art. 44-3 de la OTL las de nueva edificación (entre las que están las de "ampliación") y las de demolición.

Aumentar la superficie edificada del espacio bajo cubierta sin variar la altura libre interior de éste es calificado por el Plan General como obras de acondicionamiento (ver el ejemplo textual que se cita en la Norma Zonal 2- art. 8.2.7.1b). Por lo que si las obras se hubieran calificado de acondicionamiento no hubiese sido necesario la constitución de la garantía, hecho que tiene sentido, ya que difícilmente una obra que se realiza en el interior de una edificación puede causar daños a la vía pública.

- El art. 44-3 no dice nada sobre la devolución de la garantía y su posible relación con la licencia de Primera Ocupación. Es la instrucción mencionada de fecha 16/03/98 la que exige estar en posesión de la Licencia de Primera Ocupación para la devolución de la fianza. Pues bien, la licencia se solicitó el 27 de septiembre de 1.997, aunque en debida forma el 5/01/98, esta fecha es anterior a la de la instrucción, por lo que no sería de aplicación ya que la resolución de la licencia se ha producido fuera del plazo de 3 meses reglamentario.
- Además si las obras se califican de acondicionamiento no están sujetas a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación (art. 75 de la OTL y CU).

Como conclusión a lo expuesto, se considera que puede realizarse la devolución de la fianza sin necesidad de aportar la Licencia de Primera Ocupación.