



CONSULTA URBANÍSTICA 30/2202

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE VICÁLVARO
FECHA: 2 de junio de 2002 (906)
ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO DE GARAJE EN EDIFICIO SIN LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Recientemente en esta Junta Municipal se han concedido licencias de actividad para dos garajes sitos en edificios promovidos por el IVIMA.

Tras ser concedidas estas licencias, se han solicitado las preceptivas licencias de funcionamiento. El problema surge porque se les ha requerido para que aporten la licencia de primera ocupación del edificio. En su lugar aportan un informe emitido por la Sección Jurídica del Departamento de Disciplina Urbanística de Gerencia Municipal de Urbanismo en el que textualmente se indica:

“Con fecha 14/10/1992 es concedida licencia de nueva planta para las obras de referencia (exp. nº 523/91/28092) siendo estas concluidas el 9/02/1995 según certificado final suscrito por el arquitecto director de la obra.

Por el departamento de Disciplina Urbanística no constan antecedentes sobre el control de las citadas obras, habiéndose requerido a la propiedad el 13/01/1995 la presentación de licencia de primera ocupación.

Al final de la fecha dicha licencia de primera ocupación no ha sido solicitada y dadas las fechas de terminación y entrega del edificio cualquier infracción urbanística que hubiera podido cometerse estaría prescrita, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 23 y 83 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y 195 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

Es criterio de esta Sección que este informe en el que se apunta a la prescripción, no puede considerarse como equivalente a la licencia de primera ocupación a efectos de conceder las licencias de funcionamiento de los garajes. No obstante, y dado el grave perjuicio que está suponiendo la carencia de esta licencia para los vecinos de ambas edificaciones, que se ven ante la imposibilidad de poder utilizarlo, se estudie el problema”.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de la sección de Asuntos Generales de la Junta Municipal del Distrito de Vicálvaro, se informa lo siguiente:

Hay que considerar que la Gerencia Municipal de Urbanismo concedió exclusivamente licencia de obras para la construcción de los edificios, aunque en dicha licencia se encontraban, lógicamente, incluidos los elementos constructivos correspondientes a la zona que posteriormente sirve de soporte para la implantación de la actividad de aparcamiento; todo ello conforme a la anterior Ordenanza de Tramitación de Licencias.

La licencia de implantación de la actividad de aparcamiento se tramitó por la Junta Municipal de Vicálvaro, conforme a lo dispuesto en el artículo 63 de la vigente OTL.



La cuestión radica en determinar si, en este caso, es exigible la licencia de primera ocupación como condición previa para la concesión de la licencia de funcionamiento al aparcamiento. La respuesta se complica al haber sido tramitadas las licencias bajo la vigencia de dos ordenanzas de tramitación de licencias distintas.

En principio, parece que, en aplicación de la Instrucción de la Primera Tenencia de Alcaldía 3/2001, sería necesario disponer de licencia de primera ocupación antes de otorgar la licencia de funcionamiento de cualquier local, ya que presenta una dependencia del edificio que le contiene. Sin embargo, en este caso, el hecho de tratarse de la actividad de aparcamiento, y teniendo en cuenta la fecha de concesión de la licencia de obras, nos lleva a considerar lo siguiente:

- Los aparcamientos son una dotación obligatoria al servicio del edificio, tanto en el anterior PGOUM de 1985 como en el vigente, por lo que su uso, elementos constructivos y características generales, están definidos en la licencia de obras de edificación y en el proyecto técnico que sirvió de base para su concesión. La diferencia estriba en que con la vigente OTL, el aparcamiento no precisa licencia de funcionamiento (número 2 del artículo 81 de la OTL), y la anterior, (bajo la que se concedió la licencia de obras) permitía la tramitación independiente, tanto de la licencia de nueva edificación, como la de implantación de la actividad y, en consecuencia, obligaba a la obtención de la de funcionamiento.
- Los aparcamientos gozan de autonomía e independencia para ser utilizados de forma independiente respecto del resto del edificio o conjunto edificatorio residencial al que están adscritos.

Por lo tanto, podemos deducir que el caso planteado por la Junta Municipal de Vicálvaro no está contemplado en la instrucción 3/2001, siendo semejante a lo previsto por el artículo 77.2 de la vigente OTL que permite la concesión parcial de licencias de primera ocupación, con la diferencia de que, en lugar de una licencia de primera ocupación parcial, se trata de la licencia de funcionamiento del aparcamiento. Consecuentemente, se considera posible la concesión de la licencia de funcionamiento a dichos aparcamientos, estableciendo las garantías que a continuación se indican:

1. Que se haya solicitado licencia de funcionamiento con la documentación exigida por el artículo 82 de la OTL.
2. Que se realice previa visita de inspección.
3. Que quede justificado el funcionamiento autónomo del aparcamiento respecto del resto de la edificación residencial.
4. Que el edificio no tenga incoado expediente por infracción urbanística.