

Ref.: c.u.13 /2008

## **ASUNTO:**

**Consulta urbanística que plantea el Distrito de San Blas sobre posibilidad de concesión de licencias de primera ocupación y funcionamiento parciales.**

Con fecha 14 Mayo 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de San Blas.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 17 Septiembre 2008.

## **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 1997 en su Art. 77.2 indicaba:*

*“Cuando la aptitud para su uso específico y, su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios con respecto a la edificación de la que forman parte, podrán el interesado/s obtener la eficacia de la licencia de primera ocupación de forma parcial, cumpliendo las siguientes condiciones:*

- 1) Que el Ayuntamiento realice previa visita de inspección.*
- 2) Que quede suficientemente justificado el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial, no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto y se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.*
- 3) Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras que pudieran encuadrarse entre la definidas como acondicionamiento.*

*En la actual Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas se regula la licencia de Primera Ocupación y funcionamiento en su Art. 59; sin embargo, la posibilidad de licencia de primera ocupación parcial no figura en el articulado de la nueva Ordenanza.*

*Siendo esta alternativa una posibilidad de agilizar y flexibilizar la puesta en marcha de complejos edificatorios de una entidad importante, sin menoscabo de los preceptivos actos de control municipales se plantea por tanto, a esos servicios de coordinación, la posibilidad de conceder licencias parciales de Primera Ocupación y Funcionamiento, cumpliendo los requisitos que marcaba la anterior Ordenanza 1997*

## CONSIDERACIONES

Dentro de las principales novedades que ha supuesto la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) el artículo 2.2 de la misma señala que *“El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de “licencia Urbanística del ayuntamiento de Madrid”, cualesquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.”*

Se parte por lo tanto de la existencia de una única licencia urbanística, onmicomprensiva según los casos de obras, de actividades, o de ambas actuaciones a la vez.

De acuerdo con este esquema, es significativo que la OMTLU haya optado también por una denominación única, al hablar de *“licencias de primera ocupación y funcionamiento”*. El artículo 59 de la OMTLU dispone que *“ la licencia de primera ocupación y funcionamiento tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto...”*

Los supuestos en los que es preciso solicitar licencia de primera ocupación o funcionamiento están tasados en el apartado 3 del artículo 59. Del análisis del mismo se puede llegar a delimitar aquellas actuaciones en las que por razón de su contenido los efectos de la denominada licencia de primera ocupación y funcionamiento vayan a desplegar su eficacia material sólo respecto de la *primera ocupación* (acreditar que las obras e instalaciones se han ejecutado conforme al proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las determinaciones urbanísticas de su destino específico) o respecto de la licencia de *funcionamiento* ( constatar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas conforme a las licencias urbanísticas y están debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico).

Efectivamente la regulación contenida en la OMTLU no contempla el supuesto del anterior artículo 77.2 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 1997. No obstante, el hecho de que no lo prevea expresamente no implica que deba existir una prohibición en este sentido

aunque será preciso delimitar el alcance de tal posibilidad para hacerla coherente con el marco vigente.

La posibilidad de acudir a la figura de la *licencia de primera ocupación parcial* se considera adecuada en la medida en que puede suponer un importante mecanismo de agilización en el otorgamiento de licencias urbanísticas en supuestos en los que de forma razonable y objetiva no se debe vincular determinada parte o local de una misma edificación al todo en su conjunto.

No obstante, en aras de un elemental principio de seguridad jurídica y de que no se desvirtúe en ningún momento la finalidad de las licencias de primera ocupación sería preciso, tal y como se ha señalado, admitir la concesión parcial de las mismas de acuerdo con los siguientes parámetros:

Presentación de la documentación exigida en el artículo 59.2 de la OMTLU con carácter de completa y adecuada para servir a su finalidad.

2.- Que por parte de los servicios técnicos municipales se practique la inspección final de la parte para la que se solicita la licencia de primera ocupación en los términos del apartado 2 b) del artículo 59.

3.- Que las obras pendientes de ejecutar en el resto de la edificación o complejo edificatorio sean de escasa entidad, a nivel de meras obras de acondicionamiento para evitar que como consecuencia de las mismas se pueda llegar a afectar a la parte para la cual se obtenga la licencia de primera ocupación parcial.

4.- Que en la solicitud de licencia de primera ocupación parcial quede perfectamente acreditado que la parte a la que se refiere es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la edificación de la que forman parte.

Este quizá sea el elemento central de la comprobación a efectuar por parte de los servicios técnicos de cara a la viabilidad de la licencia de primera ocupación de carácter parcial ya que de lo contrario se podría llegar a autorizar el uso de una parte de una edificación o complejo edificatorio cuyas instalaciones y elementos estuvieran estrechamente vinculados a la totalidad, lo que implicaría un fraccionamiento injustificado del objeto de la licencia de primera ocupación.

Por lo tanto, a efectos del otorgamiento de licencias de primera ocupación parciales lo esencial será definir que se trata de una parte, local o vivienda de carácter:

- Autónomo: debiendo entender por tal todo aquello que es susceptible de funcionar por cuenta propia.

- Independiente: en el sentido de no depender de nada para su propio funcionamiento ni condicionar, en consecuencia, el funcionamiento del resto.
- Diferenciado: como algo distinto o separado del todo en el que se integra.

A la vista de estos requisitos, se considera tal y como plantea el distrito en su consulta que los supuestos de licencia de primera ocupación parcial podrán producirse en casos de complejos edificatorios de una entidad importante en los que será posible individualizar zonas, que aún estando integradas en el todo y formando parte del mismo puedan ser susceptibles de un uso independiente y autónomo.

Ello comportará la independencia y diferenciación de sus instalaciones para no adelantar ni condicionar los efectos jurídicos de la licencia de primera ocupación.

En cuanto a delimitación de los supuestos en los que sea posible el otorgamiento de las licencias de primera ocupación parciales será una cuestión absolutamente casuística a definir a la vista de las concretas circunstancias de cada supuesto. La verificación de estos requisitos resultará más evidente en los casos en los que se hubiera concedido una licencia urbanística mediante un programa de autorizaciones por partes autónomas.

La argumentación hasta aquí expuesta se refiere en exclusiva al supuesto de las licencias de primera ocupación de carácter parcial sin que pueda hacerse extensivo a las licencias de funcionamiento. Ello es así porque tal y como ya se señaló en la *Instrucción 3/2001, de 30 de octubre, sobre la concesión de licencias de obras de acondicionamiento, actividad e instalación y funcionamiento en locales ubicados en edificios de nueva edificación, que no disponen de licencia de primera ocupación o funcionamiento, terminados o en construcción*, la licencia de funcionamiento tiene como condicionante previo la obtención, respecto del edificio en que se encuentre ubicado el local, de la licencia de primera ocupación en edificios residenciales o la de funcionamiento en su caso; toda vez que para que las obras e instalaciones se encuentren debidamente terminadas y aptas para su usos y cuenten con todos los servicios exigidos, debe haberse obtenido la licencia de primera ocupación o de funcionamiento.

Es decir, la licencia de funcionamiento de un determinado local o parte del edificio sí debe estar condicionada a la de primera ocupación o de funcionamiento de la totalidad del edificio ya que precisamente es la licencia de primera ocupación la que permite la utilización del edificio y la de funcionamiento la que acredita el cumplimiento de las exigencias establecidas en la normativa ambiental o de prevención de incendios, cuestiones éstas más

sensibles que podrían quedar en parte desvirtuadas al hacer una valoración parcial de las mismas y por tanto desconectadas del edificio en su conjunto.

## CONCLUSION

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

1.- La posibilidad de concesión de licencias de primera ocupación parciales será posible previa verificación de los requisitos relativos a la presentación de la documentación exigida en la OMTLU para este tipo de licencias; la entidad de las obras pendientes de ejecución y la comprobación fehaciente de que su objeto se refiere a una parte perfectamente autónoma; individualizada y diferenciada del resto.

2.- En cuanto a las licencias de funcionamiento parcial se estará a lo dispuesto en la *Instrucción 3/2001, de 30 de octubre, sobre la concesión de licencias de obras de acondicionamiento, actividad e instalación y funcionamiento en locales ubicados en edificios de nueva edificación, que no disponen de licencia de primera ocupación o funcionamiento, terminados o en construcción*

Madrid, 12 de diciembre de 2008