

Ref: c.u. 02/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la necesidad de licencia de actividad y posterior funcionamiento de un garaje-aparcamiento, cuya licencia de obras de nueva planta data del año 1975**

Con fecha 19 de enero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la necesidad de licencia de actividad y posterior funcionamiento para un garaje-aparcamiento de 200 m<sup>2</sup> para cuatro plazas ubicado en la planta de sótano de un edificio de viviendas, cuya construcción está amparada en una licencia de obras de nueva planta de 30 de abril de 1975.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### Informes

- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 16 de septiembre de 2003 (CU 29/2003), en contestación a la consulta formulada por el distrito de Hortaleza.
- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 30 de octubre de 2007 (CU 40/2007), en contestación a la consulta formulada por el distrito de Puente de Vallecas.

### CONSIDERACIONES

En la consulta se indica, una vez expuesto el caso, que *«considerando que a partir del año 1997, la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico en su art. 81.2 establecía que las instalaciones generales de los edificios de uso cualificado residencial, incluido el uso de garaje aparcamiento, no precisan de licencia de funcionamiento, y en este mismo sentido se pronuncia la normativa de licencias vigente, no parece adecuado someter a licencia de actividad y posterior funcionamiento a un uso que no la tuviera concedida en su momento»*.

Ante esta situación se hace necesario establecer las siguientes consideraciones:

- 1ª. Como ya se expresó en el Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 16 de septiembre de 2003, (CU 29/2003), El garaje aparcamiento se considera como una actividad independiente que precisa de licencia de actividad y funcionamiento propia, deducida de su inclusión en el artículo 26 del RAMINP, con lo que antes de la entrada en vigor de la OTL de 1997, la licencia de edificación para uso residencial no

incluía la dotación de aparcamiento, que era objeto de licencia independiente de actividad e instalación y funcionamiento, sin perjuicio de que ambas pudieran tramitarse de forma simultánea.

- 2ª. Según la abundante jurisprudencia sobre el tema, la falta de licencia no puede ser suplida por el paso del tiempo, ya que la necesidad de la licencia venía establecida con anterioridad, tanto por la normativa municipal como por los reglamentos aplicables, (SSTS de 7.02.1978, 17.05.1980, 25.06.1981, 14.06.1989 y 13.06.1983 y STS de 13.10.1987). El conocimiento de una situación de hecho por la Administración y hasta la tolerancia que pueda implicar una situación pasiva de ella no puede, de ninguna forma, ser equiparable al otorgamiento de la correspondiente autorización municipal legalizadora, (SSTS de 30.10.1987 y 9.04.1991 y STS 16.07.1992). El pago de los correspondientes impuestos o tributos, incluso municipales, no puede implicar la existencia de un acto tácito de otorgamiento de licencia, (SSTS de 7.02.1978, 17.05.1980, 25.06.1981, 14.06.1989, 13.10.1987 y 16.07.1992)
- 3ª. El funcionamiento anómalo de la Administración no excluye la obligación de quien inicia una actividad de obtener licencia, (art. 299 de las Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación de 1972, art. 22 del RSCL).

A tenor de estas consideraciones para el supuesto que se presenta en la consulta, el cual no es extraordinario, se podrían presentar dos situaciones:

- A. Si en el proyecto Técnico que sirvió de base para otorgar la licencia de obras de nueva planta, además de figurar las características morfológicas del garaje aparcamiento, (accesos, plazas de aparcamiento, altura libre, aseos, escaleras, construcción, etc) especificadas en la subsección 3ª, Capítulo III del Título II de las Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación de 1972, figuraban las instalaciones y condiciones ( ventilación, iluminación, protección contra incendios, saneamiento, etc) tendentes a cumplir con los objetivos del RAMINP, (*“evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, ... produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a las riquezas pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes”*) y que también estaban especificadas en las citadas Ordenanzas Municipales, con independencia de que figuren las mismas en el volante o documento de la licencia, hay que considerar que están expresamente autorizadas en la licencia de obras de edificación y por lo tanto, esta licencia tiene los efectos y equivale a la licencia de actividad, no precisando obtener una nueva licencia de actividades e instalación.

A los expedientes que se les pueda aplicar esta situación y que se hubieran concluido con las correspondientes revisiones de obra de nueva planta con ocasión de las inspecciones realizadas por el servicio municipal competente y que incluye entre otras la de final de obra, en aplicación de lo dispuesto en el

art. 308 de las Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación de 1972, se puede entender que, al igual que la licencia de obras otorgada tiene los efectos y equivale a la licencia de actividad, el volante de conformidad con el proyecto, si así hubiera resultado de la inspección final, se corresponde y tiene los efectos de acta de funcionamiento; dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 301 de las Ordenanzas Municipales de 1972 y el art. 34 del RAMINP.

Si por el contrario se advierte la falta de la inspección final y/o del oportuno volante de conformidad, será necesario girar la correspondiente visita de inspección por parte de los servicios técnicos municipales, para comprobar si la actividad de garaje se ajusta a las condiciones que se expresan en la licencia de obras de nueva planta otorgada y en especial al proyecto aprobado con la misma, en aras de emitir el debido acta de funcionamiento (acta de inspección favorable), y así dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos citados en el párrafo anterior. Todo ello sin perjuicio de que con ocasión de la misma se pueda requerir de oficio la adaptación al régimen transitorio que establece la Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía de 31 de mayo de 2004 y la Ordenanza de Prevención de Incendios (OPI/93)

- B. Si del contenido y alcance del proyecto Técnico que sirvió de base para otorgar la licencia de obras de nueva planta, aplicando lo expresado en el apartado anterior, se puede deducir que la licencia otorgada no contempló los controles preventivos correspondientes a la licencia de actividad, se deberá instar al titular del garaje aparcamiento a que solicite la correspondiente licencia, limitando su alcance exclusivamente a las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento, es decir condiciones de ventilación, iluminación, protección contra incendios y saneamiento propias de garaje aparcamiento, puesto que los parámetros relativos a las características morfológicas del garaje aparcamiento, (accesos, plazas de aparcamiento, altura libre, aseos, escaleras, construcción, etc) especificadas en la subsección 3ª, Capítulo III del Título II de las Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación de 1972 son objeto de control en la licencia de obras, la cual ya está otorgada.

Para estos casos la nueva licencia a solicitar se deberá tramitar por el procedimiento correspondiente indicado en el Anexo II de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU), (Actuación comunicada, procedimiento simplificado o procedimiento ordinario) o, en su caso, en el Anexo II y III de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), (Comunicación previa, procedimiento de licencia para la implantación o modificación de actividades o procedimiento ordinario) y según las características del garaje. Si se corresponde con el Procedimiento Ordinario

establecido en cualquiera de las dos ordenanzas referidas, una vez concedida, será necesario obtener la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento, en aplicación de lo establecido en el art. 59 de la OMTLU o el art.50 de la OGLUA. Esta licencia, según se expresa en los referidos artículos, tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, **ambientales y de seguridad de su destino específico**.

Estas consideraciones son perfectamente extrapolables para supuestos iguales al planteado en esta consulta y que se hayan construido al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

### CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

- Si en el proyecto Técnico que sirvió de base para otorgar la licencia de obras de nueva planta, además de figurar las *características morfológicas* del garaje aparcamiento, especificadas en la subsección 3ª, Capítulo III del Título II de las Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación de 1972, *figuraban las instalaciones y condiciones*, tendentes a cumplir con los objetivos del Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y que también estaban especificadas en las citadas Ordenanzas Municipales, con independencia de que se hayan reflejado las mismas en el volante o documento de la licencia de obras de edificación, hay que considerar que están expresamente autorizadas en la misma y por lo tanto, esta licencia tiene los efectos y equivale a la licencia de actividad, no precisando obtener una nueva licencia de actividades e instalación.

Los expedientes que se encuentren en esta situación y que se hubieran concluido con las correspondientes revisiones de obra de nueva planta con ocasión de las inspecciones realizadas por el servicio municipal competente, que incluye entre otras la de final de obra en aplicación de lo dispuesto en el art. 308 de las Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación de 1972, se puede entender que, al igual que la licencia de obras otorgada tiene los efectos y equivale a la licencia de actividad, el volante de conformidad con el proyecto, si así hubiera resultado de la inspección final, se corresponde y tiene los efectos de acta de funcionamiento; dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 301 de las Ordenanzas Municipales de 1972 y el art. 34 del RAMINP.

Si por el contrario se advierte la falta de la inspección final y/o del oportuno volante de conformidad, será necesario girar la correspondiente visita de inspección por parte de los servicios técnicos municipales, para comprobar si

la actividad de garaje se ajusta a las condiciones que se expresan en la licencia de obras de nueva planta otorgada y en especial al proyecto aprobado con la misma, en aras de emitir el debido acta de funcionamiento (acta de inspección favorable), y así dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos citados en el párrafo anterior. Todo ello sin perjuicio de que con ocasión de la misma se pueda requerir de oficio la adaptación al régimen transitorio que establece la Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía de 31 de mayo de 2004 y la Ordenanza de Prevención de Incendios (OPI/93)

- Si del contenido y alcance del proyecto Técnico que sirvió de base para otorgar la licencia de obras de nueva planta, aplicando lo expresado en el apartado anterior, se puede deducir que la licencia otorgada no contempló los controles preventivos correspondientes a la licencia de actividad, se deberá instar al titular del garaje aparcamiento a que solicite la correspondiente licencia, limitando su alcance exclusivamente a las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento; es decir condiciones de ventilación, iluminación, protección contra incendios y saneamiento propias de garaje aparcamiento, puesto que los parámetros relativos a las características morfológicas del garaje aparcamiento, son objeto de control en la licencia de obras, la cual ya está otorgada.

Para estos casos la nueva licencia a solicitar se deberá tramitar por el procedimiento correspondiente indicado en el Anexo II de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU), (Actuación comunicada, procedimiento simplificado o procedimiento ordinario) o, en su caso, en el Anexo II y III de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), (Comunicación previa, procedimiento de licencia para la implantación o modificación de actividades o procedimiento ordinario) en función de las características del garaje. Si se corresponde con el Procedimiento Ordinario establecido en cualquiera de las dos ordenanzas referidas, una vez concedida, será necesario obtener la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento, en aplicación de lo establecido en el art. 59 de la OMTLU o el art.50 de la OGLUA. Esta licencia, según se expresa en los referidos artículos, tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, **ambientales y de seguridad de su destino específico.**

Madrid, 08 de febrero de 2010