

Ref: c.u. 07/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera relativa a la posibilidad de conceder licencia de funcionamiento parcial para el garaje-aparcamiento correspondiente al edificio de nueva planta dotacional en el Hospital Universitario 12 de octubre.

Con fecha 29 de enero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera relativa a la posibilidad de conceder licencia de funcionamiento parcial para el garaje-aparcamiento correspondiente al edificio de nueva planta dotacional en el Hospital Universitario 12 de Octubre.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias

- *licencia de fecha 27/11/2009 (Exp. 113/08/9956) de obras de nueva planta con implantación de actividad para la construcción de un edificio en el Hospital Universitario 12 de Octubre.*
- *Solicitud de licencia de funcionamiento del garaje-aparcamiento subterráneo del Centro de Actividades Ambulatorias del Hospital Universitario 12 de Octubre*

CONSIDERACIONES

Tal y como consta en los antecedentes que acompañan la presente consulta, la licencia urbanística concedida con fecha 27/11/09 a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, tiene por objeto la construcción de un edificio de nueva planta dotacional, categoría equipamiento de salud, en la parcela correspondiente al Hospital Universitario 12 de Octubre con edificaciones existentes sobre y bajo rasante.

Esta nueva construcción consiste en 10 plantas sobre rasante con una ocupación de 8.850 m², y 4 plantas bajo rasante con una ocupación también de 8.850 m². El garaje aparcamiento supone 995 plazas bajo rasante y 22 en superficie como dotación obligatoria del edificio.

El asunto central de la consulta que formula el distrito de Usera versa sobre la posibilidad de conceder licencia de funcionamiento parcial para el garaje-aparcamiento.

La cuestión relativa a la concesión de licencia de primera ocupación y funcionamiento parcial ya ha sido objeto de análisis en diversas consultas urbanísticas. Así cabe citar la consulta 13/2008 de la Secretaría Permanente, en la que asumiendo el criterio establecido en la consulta CT-08-109 del Área de Coordinación Territorial, se admitió la posibilidad de conceder licencias de primera ocupación parciales en cuanto mecanismo de agilización 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. Tal posibilidad se admitió no obstante bajo el cumplimiento de determinadas premisas.

Para abordar la viabilidad de la concesión de licencias de funcionamiento parciales, es preciso partir del criterio que estableció la Instrucción 3/2001, de 30 de octubre, de la Primera Tenencia de Alcaldía. La misma, y como medida de agilización, admitió la concesión de licencias de obras de acondicionamiento, actividad e instalación en locales ubicados en edificios de nueva edificación, terminados o en construcción, que no dispusieran aún de licencia de primera ocupación o funcionamiento, con ciertas cautelas como la inexistencia de infracciones urbanísticas o deficiencias con incidencia sobre los locales. No obstante y respecto de la licencia de funcionamiento de los locales, la Instrucción determinó que la misma sí debería ir subordinada a la licencia de primera ocupación o funcionamiento del edificio, toda vez que ésta última es la que autoriza la ocupación y el uso de los edificios.

El criterio de la Instrucción 3/2001 vinculaba por lo tanto el funcionamiento de los locales a la primera ocupación o funcionamiento del edificio en su conjunto, por entender que en los casos referidos a locales insertos en un edificio existe una estrecha y especial vinculación en cuanto a los servicios de energía eléctrica, gas, agua y telefonía, de manera que el uso y puesta en marcha de ambos ha de ser simultáneo.

El caso que se plantea en la presente consulta no se refiere a un local sino a un garaje-aparcamiento, el cual tiene una entidad y unas connotaciones en todo caso distintas a la del local, ya que además de contemplarse en las Normas Urbanísticas como dotación de servicio de un edificio (artículo 6.8.14), se regula como un uso en sí mismo (artículos 7.5.1 ss). Además y aunque el garaje-aparcamiento está vinculado al edificio de nueva construcción, como dotación del mismo, se inserta en una parcela dotacional, en la que ya hay edificios existentes y por lo tanto en la que ya se está desarrollando la una actividad, en este caso sanitaria.

En este sentido, cabe entender que en este caso concreto la vinculación del garaje-aparcamiento trasciende del edificio en el que se localiza y se extiende al conjunto edificatorio existente en la parcela dotacional, frente a la mayor vinculación que tiene

un local respecto del edificio en el que se ubica, por la incidencia que los servicios del edificio tienen sobre el. Se trataría de un supuesto similar al de los complejos edificatorios de entidad importante en los que es posible individualizar zonas, que aún estando integradas en el todo y formando parte del mismo pueden ser susceptibles de un uso independiente y autónomo.

Estos elementos objetivos pueden llegar a justificar la posibilidad de que, bajo determinadas condiciones o cautelas, se pueda llegar a conceder licencia de funcionamiento parcial para el mismo, lo que supondría facilitar y mejorar el desarrollo de la actividad dotacional en el conjunto de los edificios preexistentes en la parcela.

Las condiciones a las que en todo caso habría que supeditar la concesión parcial de la licencia de funcionamiento en este supuesto serían.

- 1.- 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 funcionamiento en los términos del apartado 2 b) del artículo 59 y se emita la correspondiente acta de conformidad.
- 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 funcionamiento parcial.
- 4.- Que no existan infracciones o deficiencias en el edificio de nueva planta con incidencia en el garaje-aparcamiento.
- 5.- Que en la solicitud de licencia de funcionamiento 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 último aspecto es un elemento central de la comprobación a efectuar por parte de los servicios técnicos de cara a la viabilidad de la licencia de funcionamiento de carácter parcial, para evitar autorizar el funcionamiento de una parte de una edificación o complejo edificatorio cuyas instalaciones y elementos estuvieran estrechamente vinculados a la totalidad, lo cual implicaría un fraccionamiento injustificado del objeto de la licencia de funcionamiento.

Por lo tanto, a efectos del otorgamiento de licencias de funcionamiento parcial del garaje-aparcamiento del edificio de nueva planta en el Hospital Universitario 12 de Octubre, además de verificar la concurrencia de los requisitos ya referidos, lo esencial será definir que se trata de una parte de carácter autónomo, susceptible de

funcionar por cuenta propia; independiente, no dependiendo de nada para su propio funcionamiento ni condicionar el funcionamiento del resto, y diferenciado, como algo distinto o separado del todo en el que se integra.

La licencia de funcionamiento parcial sólo desplegará efectos jurídicos en relación con el garaje-aparcamiento y no a otros elementos ubicados en la planta semisótano destinados al desarrollo de la actividad hospitalaria del edificio de nueva planta tales como: cuartos de instalaciones del hospital; vestuarios del hospital, zonas comunes del hospital.

CONCLUSIÓN

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

La concesión de licencia de funcionamiento parcial para el garaje-aparcamiento del edificio dotacional de nueva planta en la parcela correspondiente al Hospital Universitario 12 de Octubre con edificaciones existentes sobre y bajo rasante, será posible previa verificación por parte de los servicios técnicos de los requisitos indicados en la presente consulta.

Madrid, 4 de marzo de 2010