

I. Ayuntamiento de Madrid

B) Disposiciones y Actos

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

332 *Resolución de 19 de enero de 2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras por la que se hace pública la instrucción 2/2012 relativa a la posibilidad de conceder autorizaciones parciales de funcionamiento.*

INSTRUCCIÓN RELATIVA A LA POSIBILIDAD DE CONCEDER AUTORIZACIONES PARCIALES DE FUNCIONAMIENTO.

La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (en adelante OMTLU) prevé la posibilidad de que "en las actuaciones que se tramiten por el procedimiento ordinario, cuando las obras presenten suficiente complejidad, y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancias del promotor, conjuntamente con el redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de partes autónomas de la obra", la cual aparece regulada en su artículo 34, de manera que la autorización parcial de la parte autónoma permite la ejecución de la misma y se concede bajo la condición legal resolutoria de la obtención de la licencia definitiva.

La Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (en adelante OGLUA) prevé esta misma posibilidad y la regula en su artículo 45, con el mismo criterio que se contempla en el artículo 34 de la OMTLU, adaptado a las especialidades del sistema de tramitación a través de Entidad Urbanística Colaboradora (en adelante ECLU).

De esta manera y en ambos supuestos se habilita al Ayuntamiento la posibilidad de conceder autorizaciones parciales para la ejecución de fases concretas de un proyecto de obras, sin haber abordado la cuestión relativa al potencial funcionamiento de esa parte.

Esta problemática ya ha sido objeto de informes y consultas por parte de los órganos competentes para su análisis, entre las que cabe destacar las siguientes:

- Instrucción 3/2001, de 30 de octubre, de la Primera Teniente de Alcalde, sobre concesión de los distintos tipos de licencias para locales ubicados en edificios de nueva construcción.

Esta Instrucción, 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. 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.

- Consulta 13/2008 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (en adelante 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.

- Consulta Urbanística 07/2010 de la Secretaría Permanente, en la que extiende este criterio a las licencias de funcionamiento parciales, supeditando su concesión al cumplimiento de prácticamente las mismas premisas.

Las premisas a que hacen referencia las consultas citadas y que se consideran como condición "sine qua non" son que en la solicitud de licencia de primera ocupación y 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 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 y primera ocupación 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.

En este sentido, es preciso acotar al máximo lo que debe entenderse por cada uno de estos aspectos imprescindibles, definiéndolos con claridad de tal manera que no haya lugar a interpretaciones. Por autónomo, debe entenderse todo aquello que es susceptible de funcionar por cuenta propia, por independiente, entenderlo en el sentido de no depender de nada para su propio funcionamiento ni condicionar, en consecuencia, el funcionamiento del resto y diferenciado, como algo distinto o separado del todo en el que se integra.

En definitiva, lo que se pretende es que las partes para cuya primera ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, sin detrimento de las restantes, debiendo en todo caso cumplirse los requisitos formales y materiales para la obtención de la licencia de primera ocupación o uso correspondiente, lo que deberá acreditarse en el expediente.

En este contexto, procede delimitar la sistemática que se ha de seguir para imbricar la concesión de licencias urbanísticas en las que se ha aprobado un programa de actuación por partes autónomas, con su correspondiente autorización parcial de funcionamiento de dichas partes autónomas, en aquellos supuestos en que se pretenda viabilizar dicha programación, en la medida en la que el tratamiento de cada uno de ellos puede resultar diferente.

La sistemática que se propone para verificar el cumplimiento de estas condiciones ha de garantizar el principio de seguridad jurídica por lo que se ha de supeditar a la posterior concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento sobre el conjunto a su observancia, debiendo quedar acreditado en el expediente conforme al siguiente procedimiento:

A.- Presentación de un programa de autorizaciones por partes autónomas en el que se especifique que dicho programa, una vez aprobado, habilitará al promotor la obtención de autorizaciones parciales de funcionamiento.

Dicho programa habrá de justificar adecuadamente que las actuaciones para las que se solicitan autorizaciones parciales de funcionamiento cumplen las condiciones de autonomía, independencia y diferenciación descritas anteriormente, debiendo desglosar de forma suficiente el programa, detallando a nivel adecuado las actuaciones incluidas en cada una de las fases y en concreto la viabilidad de su funcionamiento cumpliendo las normas de seguridad y accesibilidad aplicables y garantizando la seguridad de la construcción de la edificación y actividades, que en su caso, pudieran existir.

B.- Fijación de un plan de etapas de una licencia urbanística en el que se desglose pormenorizadamente las zonas que serán susceptibles de uso y aquellas en las que se continuarán efectuando obras, justificando que la autorización parcial no perjudica las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total, ni éstas a la actividad, a cuyo efecto se habrá de acompañar una declaración y un plan de seguridad y salud independiente y específico para cada fase de ejecución.

C.- Establecimiento de un sistema de acreditación del cumplimiento de los objetivos fijados en el programa de autorización por partes autónomas, en el que se habrá de incluir que para la obtención de una licencia de funcionamiento parcial de la parte autónoma de la

que se trate, se habrá de presentar la documentación que se prescribe en el artículo 59, apartado 2-a de la OMTLU (artículo 51, apartado 1-a de la OGLUA), referido exclusivamente a la parte autónoma cuyo funcionamiento se habilita.

D.- Compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que posteriormente pudiera recoger la licencia de primera ocupación y funcionamiento del conjunto, de manera que, en caso de incumplimiento del programa por causa imputable al promotor, sea posible la revocación de dicho programa autorizado, y se haya de proseguir la actuación por el sistema ordinario, procediéndose a la clausura de las actividades cuyo funcionamiento parcial se hubiera autorizado, sin indemnización alguna, todo ello independientemente del procedimiento sancionador a que hubiera lugar.

A la vista del acuerdo adoptado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 15 de diciembre de 2011 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 7 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 5 de enero de 2012, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a 19 de enero de 2012.- El Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, Juan José de Gracia Gonzalo.