

CONSULTA URBANÍSTICA 49/2005

FORMULADA: DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA
FECHA RECEPCIÓN: 10 de octubre de 2005 (234)
ASUNTO: COMPETENCIA EN LA CONCESIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA SEGÚN SE CLASIFIQUE EL TIPO DE OBRA.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Informe sobre aplicación del Decreto de Competencias al expediente 715/04/5306, solicitud de licencia de acondicionamiento en el edificio de Méndez Álvaro, 9.

Teletech Costumes Services Spain S.L. solicita licencia de instalación de plataforma para sustentar máquinas de aire acondicionado. Según se cita en el 3.1 de la memoria del proyecto se trata de un acondicionamiento.

Consultada la documentación del expediente se constata que efectivamente se trata de la instalación de una plataforma metálica en la cubierta del edificio sobre la caja de la escalera, para sustentar la maquinaria de aire acondicionado, lo que según partidas presupuestadas obliga básicamente a la demolición de 3 m² de cubierta para acceso a la estructura de la escalera sobre las que se sustenta la plataforma y al levantado de 2 m² de falso techo de escayola en el interior, con apertura de 1 m² de hueco en forjado de cubierta de caja de escalera para acceso con escalera de pates a la referida plataforma.

El criterio de esta sección es que según el Art. 1.4.8 del PGOUM las obras a realizar se encuentran en el apartado 3.C, obras exteriores, pudiendo considerarse el acondicionamiento, dado que el sentido de la obra es mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la introducción de las instalaciones de aire acondicionada, obras éstas que según el Decreto de Competencias, serían de la Junta Municipal de Arganzuela.

Se realizó la solicitud de licencia en fecha 03/08/05 según etiqueta de Registro de la Junta Municipal del Distrito de Arganzuela con entrada en el Área de Urbanismo el 17/08/05. Desde esta Unidad Técnica se remitió a la Junta Municipal por las consideraciones expuestas en los párrafos anteriores en fecha 18/08/05.

Con posterioridad nos fue remitido de vuelta el expediente desde la Junta, el día 13/09/05.

Con el fin de mejorar la eficacia administrativa y no seguir perjudicando los intereses de los administrados, se considera que el presente expediente sea remitido a “Coordinación Territorial” para que se definan los criterios a seguir en la tramitación de éste y otros expedientes similares.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el departamento de Iniciativa Privada III del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, se informa lo siguiente:

El conflicto de competencias surgido en la tramitación de la licencia urbanística solicitada para “la instalación de plataforma metálica para sustentar máquinas de aire acondicionado” en el edificio sito en la C/ Méndez Álvaro nº 9, se debe a que los dos servicios municipales afectados, el Distrito de Arganzuela y el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, clasifican la obra para la cual se solicita licencia, de forma diferente. Mientras que para el primero se trata de *obras de reestructuración parcial*, para el segundo son *obras exteriores*, pudiendo incluso, según su criterio, calificarlas de *obras de acondicionamiento*.

Por ese motivo y de acuerdo con el Decreto del Alcalde de 24 de junio de 2004, por el que establece la organización y competencias de las Juntas Municipales de Distrito, sus Concejales Presidentes y los Gerentes de Distrito, si las obras se clasifican como de *reestructuración parcial*, la licencia sería competencia del Área de Gobierno mencionada, por realizarse en un edificio ubicado en un Área de Planeamiento Remitido o APR (apartado V 2.a.4 del decreto), mientras que si se considera que son *obras exteriores* o de *acondicionamiento*, la licencia es competencia del Concejale Presidente del Distrito (apartado V 2.a.6 del decreto).

La definición de los distintos tipos de obras, se hace en el artículo 1.4.8 de las NN.UU. del PGOUM de la forma siguiente:

- **Obras de acondicionamiento:** *Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.*
- **Obras de reestructuración:** *Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:*

a) Reestructuración Puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
- La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
- El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
- Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

b) Reestructuración Parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:

- Construcción de entreplantas.
- Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
- Apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01.
- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

- **Obras exteriores**: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

En el caso que nos ocupa la plataforma metálica afecta a la estructura del edificio, por lo que no podría encuadrarse como obras de acondicionamiento, pudiendo hacerlo tanto en obras exteriores (implantación de elemento fijo con afección estructural), como en restauración puntual o parcial, al tratarse de una obra que afecta a las condiciones morfológicas, si bien no está tasada de forma expresa en las modificaciones que las obras de reestructuración puntual o parcial admiten, entendiéndose que se trata de un listado indicativo y no exhaustivo.

A la vista de lo anterior y dado que habitualmente la clasificación en los diferentes tipos de obras ha sido una cuestión muy debatida, y que a pesar de la existencia de las definiciones de cada una de ellas una misma obra, como ocurre en este caso, se ha podido calificar de formas distintas, es conveniente analizar los antecedentes que obran sobre este expediente:

- La Gerencia Municipal de Urbanismo (actualmente Dirección General de Gestión Urbanística) concedió, mediante decreto de 16 de marzo de 2001, licencia única, con nº de expediente 714/00/2161, de la cual se adjunta una copia, para Instalaciones Generales en Edificio de Uso

Industrial, donde no ha sido autorizado la instalación de un equipo de de aire acondicionado en cubierta.

- El Distrito ha concedido licencia provisional de obras de rehabilitación de acondicionamiento puntual, n° de expediente 102/2001/3179, mediante decreto de 10 de junio de 2002, de la cual se adjunta una copia.
- En la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras se está tramitando en la actualidad la licencia de funcionamiento correspondiente a la licencia de instalaciones generales del edificio, con n° de expediente 715/2004/5306, en la cual consta informe de la visita de inspección realizada el 30 de junio de 2005 por los servicios técnicos del Área, se adjunta copia, en el que se concluye que, al haberse observado un incremento en cuanto a dotación de instalaciones generales del edificio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias, los interesados deberán solicitar modificación de licencia para legalizar, si esto es posible, las modificaciones producidas en el edificio.

Dado que las obras que se solicitan, plataforma estructural metálica para apoyar la máquina de aire acondicionado, pueden afectar y modificar la licencia de instalaciones generales del edificio y que de acuerdo con el artículo 2 de la actual Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, la licencia urbanística autoriza en un mismo expediente los actos urbanísticos (obras y actividades) que recaigan sobre un mismo local o edificio, se considera que por eficacia administrativa y concordancia con el informe mencionado del Área de fecha 8 de julio, la licencia objeto del litigio, debe ser tramitada por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras.