

Ref.: c.u. 17/2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Departamento de Licencias de Edificios y Colonias Protegidas relativa al reparto de competencias en materia de licencias urbanísticas para obras de acondicionamiento.

Con fecha 11 de marzo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento de Licencias de Edificios y Colonias Protegidas relativa a interpretación de varios artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- *Artículo 1.4.8 i) de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.*
- *Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, por el que se aprueba la Organización y Estructura de los Distritos y Delegación de Competencias en las Juntas Municipales, en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos*

CONSIDERACIONES

El artículo 6.6.18 de las NNUU, define como edificio exclusivo aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, siendo relevante a estos efectos que los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

Por su parte, el artículo 6.7.4.2 de las NNUU, define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacios intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad. La consideración de local dependerá por lo tanto de la verificación de un primer aspecto que es que se trate de un espacio físico comunicado, esto es no compartimentado ni separado interiormente.

Asimismo y atendiendo al punto primero del acuerdo número 308 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, existe una sólida

vinculación entre titularidad de la actividad y el local en que se ejerce según el número 2 del artículo 6.7.4 de las Normas Urbanísticas, de tal forma que la definición de local hay que entenderla como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad (persona física o jurídica).

De acuerdo con estas consideraciones, será posible la existencia de un edificio exclusivo conforme a la definición contenida en el citado artículo 6.6.18 NN.UU, que a su vez tenga la consideración de un solo local por reunir los requisitos relativos al desarrollo de una única actividad, en un espacio intercomunicado por el mismo titular.

El actual reparto de competencias en materia de licencias urbanísticas es el recogido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, por el que se aprueba la Organización y Estructura de los Distritos y Delegación de Competencias en las Juntas Municipales, en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, en relación con el Acuerdo de la junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de la misma fecha, por el que se establece la Organización, Estructura y Delegación de Competencias en el Titular y en los Titulares de los Órganos Directivos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

El reparto de competencias que opera en esta materia entre los distintos órganos municipales responde a un doble criterio, por una parte, el del ámbito urbanístico y por otro el del tipo de obras que constituyan en cada caso el objeto de la correspondiente licencia urbanística.

En concreto, el artículo 4 V. del Acuerdo de Delegación de Competencias en los Distritos, establece en materia de urbanismo, como competencia de los Concejales Presidentes la de resolver las solicitudes de las licencias urbanísticas para:

2. Obras de restauración, consolidación y acondicionamiento en edificios, salvo las que se refieran a edificios catalogados o ubicados en las APE de las Colonias Históricas o en el APE.00.01 o incluidas en unidades de ejecución y sin excepción cuando se trate de revocos de fachadas, de acondicionamientos puntuales o cuando afecten a un solo local o vivienda.

De acuerdo con ello, la atribución competencial que se efectúa en el Acuerdo permite diferenciar tres tipos de actuaciones urbanísticas con diferente alcance:

1.- Obras de acondicionamiento en los edificios, en todos los casos, salvo en los edificios que se encuentren en alguna de las situaciones o ámbitos especificados: edificio

catalogado; edificio ubicado en las APE de las Colonias Históricas; edificios ubicados en el APE 00.01; edificios ubicados en Unidades de Ejecución.

2.- Obras de acondicionamiento puntual, sin excepción, es decir, en todos los casos con independencia de que el edificio esté o no catalogado y del ámbito en el que se encuentre ubicado el edificio.

3.- Obras de acondicionamiento, de cualquier tipo, cuando afecten a un solo local o vivienda.

De acuerdo con la regulación de los diferentes tipos de obras contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y dentro de las obras en los edificios (artículo 1.4.8), las 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 (artículo 1.4.8.3 d. i.)

En el punto 1 de dicho artículo se indica que según afecte a todo el edificio o parte del mismo las *obras en los edificios* tendrán carácter general, parcial o puntual. En las obras de acondicionamiento se definen exclusivamente las puntuales como aquellas que afecten un máximo del 25 % de la superficie del edificio, de manera que las de acondicionamiento general serán aquellas que afectan a todo el edificio y las de acondicionamiento parcial las que sin llegar a afectar a la totalidad del edificio superan el 25 % mencionado.

Con todo ello cabe entender que el primer supuesto atribuye a los distritos todas las obras de acondicionamiento, esto es general, parcial o puntual, salvo que el edificio se encuentre en algunos de los ámbitos o situaciones que constituyen la excepción (edificio catalogado; edificio ubicado en las APE de las Colonias Históricas; edificios ubicados en el APE 00.01; edificios ubicados en Unidades de Ejecución).

El segundo supuesto no plantea duda ya que atribuye a los distritos todas las obras de acondicionamiento puntual sin excepción, sea cual sea el ámbito o situación del edificio.

El tercer supuesto, se refiere a obras de acondicionamiento en su totalidad, (general, parcial o puntual) , cuando se refieran a un solo local o vivienda.

Siendo esto así, en el caso de una solicitud de licencia urbanística para la ejecución de obras de acondicionamiento que exceden del 25 % en un edificio exclusivo en el que concurren los requisitos expuestos anteriormente como para tener la consideración de un único local la competencia corresponderá al Distrito.

CONCLUSIÓN

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

La competencia para el otorgamiento de una licencia urbanística para la ejecución de obras de acondicionamiento que excedan del 25 % de la superficie del edificio, en un edificio exclusivo que se puede considerar como un único local por reunir las condiciones establecidas en el artículo 6.7.4 de las NN.UU, en relación con el Acuerdo nº 308 de la CSPGOUM, corresponderá al Concejal Presidente del Distrito de acuerdo con lo previsto en artículo 4 V. Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, por el que se aprueba la Organización y Estructura de los Distritos y Delegación de Competencias en las Juntas Municipales, en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos.

Madrid, 27 de marzo de 2009