

Ref: c.u. 47/12

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Carabanchel relativa a la competencia en materia de disciplina urbanística en NZ 9.1 por destinar una edificación industrial sita en la calle Salaberry, nº 81, a vivienda.

Palabras clave: Competencias. Disciplina urbanística. NZ 9.

En fecha 9 de octubre de 2012, el Distrito de Carabanchel eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que plantea cual debe ser el órgano competente para la tramitación de un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística para ajustarse a la licencia concedida en la NZ 9.1.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 523/1972/24504, licencia de reforma de distribuciones interiores de plantas 1ª y 2ª del edificio destinado a un uso industrial, con viviendas para el director y/o guarda. Concretamente, la planta 1ª aparece rotulada como “oficina” y con una distribución diáfana.
- 529/1973/46805, licencia de instalación y apertura de taller. Aparece reflejada, en la parte anterior, 2ª planta, la vivienda del encargado de la actividad, y la planta 1ª aparece destinada a distintos servicios de oficinas, dirección, diseño, visitas, etc. La parte posterior se destina al uso industrial en su totalidad.
- 111/2004/05808, licencia de implantación de oficinas administrativas en planta 1ª.
- 111/2011/929, de legalización. Consta de informe técnico en el que se pone de manifiesto que la planta 1ª se ha dividido en tres espacios acondicionados como viviendas y la 2ª, presenta indicios de que también esta dividida en tres espacios destinados a vivienda (rótulos con 2º A, 2º B y 2º C, con sus respectivos timbres).

CONSIDERACIONES:

Tras haber realizado una visita de inspección por parte de los servicios técnicos municipales del distrito de Carabanchel, se pone de manifiesto que la edificación de referencia, afectada por la norma zonal 9.1 (uso industrial), se está destinando a vivienda habiéndose dividido tanto la planta 1ª como la 2ª en tres espacios cada una, formando así un total de seis viviendas, sin haber obtenido la preceptiva licencia.

El distrito considera que se trata de un incumplimiento de las determinaciones de las diferentes licencias concedidas para este emplazamiento, en las que únicamente aparece amparada una vivienda para el guarda o director asociada al taller de confección autorizado y el cual ha desaparecido completamente. Ante tales

circunstancias, en aplicación de lo dispuesto en la Instrucción de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda sobre el ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, aprobada por decreto de 26 de marzo de 2010, se remite el expediente a la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) por entender que se trata de un asunto de su competencia. Sin embargo, el AGLA lo devuelve por entender que “se trata de una transformación de local a vivienda, por lo que los hechos denunciados no son competencia de esta Agencia al estar fuera del ámbito de aplicación de los usos recogidos en el artículo 9 de la OGLUA”.

La cuestión planteada se centra en determinar cuál es el órgano competente para tramitar el expediente de legalización de la infracción urbanística detectada, si la Agencia o el distrito. Para ello se debe partir de los Acuerdos de delegación de competencias aprobados por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid y de los Estatutos de la Agencia en consonancia con los ámbitos de aplicación de las dos ordenanzas de tramitación de licencias vigentes en nuestro ámbito municipal, OGLUA y OMTLU.

Los Estatutos del AGLA, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el día 25 de febrero de 2010, determinan en su artículo 3 que corresponde a la Agencia “la gestión administrativa y resolución de las licencias urbanísticas, así como el control de las comunicaciones previas previstas en la OGLUA”. Asimismo, le corresponde “la inspección, disciplina y el ejercicio de la potestad sancionadora previstos en la legislación urbanística estatal y autonómica, respecto a las actividades y sus obras incluidas en el ámbito de aplicación de la OGLUA”.

El artículo 9 de la OGLUA establece la tipología de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la propia ordenanza, no constando el uso residencial que queda reservado al régimen jurídico previsto en la OMTLU, y destacando el uso industrial en sus clase de industria en general (industrial artesanal, taller de automoción y taller doméstico), almacenaje y Servicios empresariales. Es decir, la Agencia ostenta la competencia para otorgar las correspondientes licencias relativas al uso industrial en sus diferentes clases y categorías según lo indicado anteriormente. Y, en términos generales, los distritos o, en su caso, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, las licencias relacionadas con el uso residencial. De esta manera, si en el edificio de referencia se está desarrollando un uso residencial sin licencia alguna, corresponderá instar su legalización al órgano que ostente la competencia para otorgar la licencia que ampare dicho uso, que es en este caso el distrito.

A esta afirmación se puede llegar toda vez que el referido uso residencial es viable en la medida en la que la Norma zonal 9 en su grado 1º permite, mediante la redacción de un Plan Especial, obras de reestructuración general en edificios para su adecuación a los usos residencial y, en edificio exclusivo, terciario de oficinas, hospedaje o dotacional, siempre y cuando en la actuación no se supere la edificabilidad máxima deducible de la aplicación directa de las condiciones particulares que para la Norma zonal 4 se fijan en las Normas Urbanísticas, con la excepción de que para el cálculo de edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa se aplicarán los previstos en el artículo 8.9.10-1. Asimismo, es de advertir que

la formulación y aprobación del Plan Especial, exigirá convenio previo en el que se establezca el régimen de cesiones.

Desde la perspectiva de los Acuerdos de delegación de competencias en las Juntas Municipales, en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, aprobado por la Junta de Gobierno el 26 de enero de 2012, se llega a idéntica conclusión al establecer su artículo 4 que corresponde a los Concejales Presidentes “tramitar y resolver las solicitudes de licencias urbanísticas en suelo urbano, suelo urbanizable programado y programado incorporado del PGLUM relativas a obras en uso residencial, obras y actividades cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas y demás obras y actividades excluidas del ámbito de aplicación de la OGLUA previstas en el Anexo II.1”. Asimismo, su artículo 6 determina que “corresponde a los Gerentes de los Distritos, en materia de urbanismo, en relación con las obras y actividades cuyas licencias urbanísticas se delegan en el Concejale Presidente mediante el presente acuerdo, ordenar el cese y clausura de las actividades que se ejerzan en el Distrito sin licencia de actividad e instalación o funcionamiento, o sin ajustarse a las condiciones o prescripciones de éstas”.

CONCLUSIÓN:

De esta manera, al resultar el distrito el órgano competente para otorgar, en su caso, la licencia urbanística que legalice el nuevo uso residencial de la edificación industrial con ejecución de obras de reestructuración general, previa la tramitación de un Plan Especial, le corresponde al mismo la tramitación y resolución del correspondiente expediente de disciplina urbanística.

Madrid, 24 de octubre de 2012.