

Ref: Cu 31-13

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa relativa a las modificaciones de licencia.**

**Palabras Clave:** Urbanismo e Infraestructuras. Licencias urbanísticas. Modificación de licencia. Licencia de primera ocupación y funcionamiento.

Con fecha 29 de abril de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa relativa a la necesidad de someter a modificación de licencia diversas alteraciones detectadas en la tramitación de la solicitud de la licencia de primera ocupación y funcionamiento del edificio sito en Pza. de España, 18 respecto a lo autorizado en la licencia de instalaciones generales para edificio de viviendas y oficinas, n.º expediente 109/95/05860.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

**ANTECEDENTES**

*Normativa:*

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, (en adelante OMTLU).
- Documento Básico SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” aprobado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modificó el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, (en adelante DB SUA).

*Licencias:*

- Licencia de instalaciones generales para edificio de viviendas y oficinas, n.º expediente 109/95/05860 y fecha de la resolución 27/10/97.
- Solicitud licencia funcionamiento en tramitación con n.º de expediente 109/2011/02015.

*Informes*

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 18 de marzo de 2009, en contestación a la consulta formulada por los Distritos de Villa de Vallecas y Latina, (c.u. 20 /2008 y c.u. 14/2009).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 24 de enero de 2012, en contestación a la consulta formulada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (cua 3/2012)

**CONSIDERACIONES**

El Distrito de Moncloa interesa el criterio de esta Secretaria Permanente sobre la necesidad de someter a aprobación municipal, a través de la correspondiente

modificación de licencia, una serie de variaciones detectadas durante la inspección realizada como acto de instrucción del procedimiento de resolución de la solicitud de licencia de primera ocupación y funcionamiento identificada en los antecedentes.

En la consulta formulada se indica que «tras las inspecciones realizadas, los técnicos constatan una serie de modificaciones en las instalaciones, así como obras realizadas que no figuraban en la licencia concedida». Las variaciones se relacionan en el informe realizado con fecha de 12/12/12 y reiterado con fecha de 11 de febrero de 2013, las cuales son las siguientes:

1. *Las escaleras de acceso a locales no disponen de pasamanos.*
2. *El cuarto de grupos de presión de planta sótano 1, no figura en licencia concedida ni se ha procedido a su legalización.*
3. *En cuanto a las obras de construcción de rampas, no consta la prescripción de estas, tal y como se relaciona en contestación al requerimiento por parte del interesado.*
4. *Se ha realizado una ampliación de potencia no amparada en licencia concedida.*
5. *No se ha subsanado la deficiencia referente a las placas de identificación de las calderas situadas en cubierta (estas calderas cuentan con unas placas totalmente ilegibles).*

Antes de entrar a analizar el caso concreto conviene recordar el alcance de la modificación de licencia especificado en el art. 23 de la OMTLU y analizado pormenorizadamente en el informe referido a las consultas urbanísticas c.u. 20 /2008 y c.u. 14/2009.

Como se indicaba en el referido informe, solo se deberán tramitar como un nuevo expediente de modificación de licencia urbanística vinculado al de la licencia inicial, aquellas modificaciones del contenido de licencias urbanísticas concedidas que se produzcan bien durante la implantación o ejercicio de las actividades autorizadas o durante la ejecución de las obras permitidas, que se refieran a alguno de los supuestos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 23 de la OMTLU. Esto es, que tengan el carácter de modificaciones sustanciales, que en el caso de las actividades, se corresponde cuando las variaciones alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio (art. 23.1 OMTLU); en el caso de las obras, cuando supongan cambios de usos o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y a la ocupación del edificio en la parcela, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos (art. 23.2 OMTLU).

No obstante, cuando no concurren circunstancias que hagan que las modificaciones producidas tengan el carácter de sustanciales (modificaciones no sustanciales), es decir, cuando las variaciones suponen meros cambios de alguno de los aspectos de la licencia sin modificarla ni sustancial ni significativamente, será suficiente su constancia en el expediente a través del trámite de recepción de documentación o

con ocasión de la presentación por el particular del certificado final de obras para solicitar la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

En cualquier caso, es necesario tener presente, como se expresa el apartado 3 del citado art. 23, que «cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia». Esta motivación debe ampararse en el carácter de la modificación y no en el mero hecho de que la modificación no aparezca en el contenido de la licencia urbanística correspondiente.

Una vez definido este escenario se procede a analizar el caso concreto.

En la consulta formulada se indica que el interesado, realiza una serie de alegaciones con respecto a cada uno de las deficiencias consignadas en el referido informe; seguidamente se reproducen las alegaciones referidas en la consulta y el correspondiente pronunciamiento por parte de los servicios técnicos.

«Respecto al punto 1

El interesado alega que, si bien con respecto al arranque de la escalinata existe un desnivel de 34 cm que se salva con dos escalones; el Código Técnico, Sección SUA 1, apartado 4.2.4, establece la obligatoriedad del pasamanos solo para las escaleras que salven una altura mayor que 55 cm.

Estos Servicios Técnicos informan que el artículo 6.9.11 de las Normas Urbanísticas obliga a todas las escaleras a contar con pasamanos.»

Sobre este respecto, parece procedente aplicar el criterio genérico recogido en varios informes evacuados por esta Secretaría Permanente y en concreto en la cua 3/2012. «Las exigencias básicas del CTE se aplicarán de forma preferente sobre las determinaciones que puedan contener las NN.UU relativas a condiciones de seguridad, de accesibilidad y habitabilidad con objeto de satisfacer los requisitos básicos expresados en la LOE. Sólo se aplicarán las determinaciones de las NN.UU relativas a condiciones de seguridad, de accesibilidad y habitabilidad no contempladas expresamente en el CTE».

En consecuencia, parece razonable el argumento esgrimido por el interesado, sin perjuicio, de la necesidad de adoptar, de tratarse de una zona de uso público, como medida de seguridad, la disposición de una franja de pavimento visual y táctil en el arranque del tramos, según las características especificadas en el apartado 2.2 de la Sección SUA 9, en aplicación de lo especificado en el apartado 4.2.3 de la Sección SUA 1.

En cualquier caso, la adopción de esta medida u otra similar tiene el carácter de modificación no sustancial; por lo que será suficiente que se deje constancia en el expediente de la adopción de la misma.

«Respecto al punto 2

El interesado alega que el Departamento de Prevención de Incendios informó favorablemente el 31 de agosto de 2007 (sobre planos) las modificaciones realizadas sobre la licencia concedida, que fueron ejecutadas para adaptarse

a las instrucciones procedentes del propio Departamento de Prevención de Incendios. Por otro lado argumentan que la instalación fue legalizada ante Industria y que la obra se encuentra prescrita.

Estos Servicios Técnicos informan a efectos de su valoración por el Departamento Jurídico, que si bien existe informe favorable del Departamento de Prevención de Incendios emitido con fecha de 22 de junio de 2011, estas obras no se encontraban contempladas en la licencia de actividad. Por otro lado debe tenerse en cuenta que el certificado final de obra que consta en el expediente es de fecha 12 de enero de 2011.»

A la vista del expediente, en el escrito presentado por el interesado con fecha 16/08/2012 y el Certificado del Ingeniero Industrial que certifica el final de obra se justifica que el cambio del grupo de presión, adaptado a las exigencias reglamentarias vigentes, a un cuarto disponible (espacios sin uso) viene motivado por una exigencia del Departamento de Prevención de Incendios de la necesidad de disponer este grupo en un recinto independiente, puesto que inicialmente se ubicaba en un recinto compartido con el grupo de bombeo del agua sanitaria.

Esta variación se considera que tiene el carácter de modificación no sustancial, aun no figurando en la licencia que trae causa el expediente de solicitud de licencia de primera ocupación y funcionamiento, puesto que no supone una alteración significativa de las condiciones de seguridad, toda vez que, además, cuenta con informe favorable del Departamento de Prevención de Incendios.

«Respecto al punto 3.

El interesado alega, igualmente que respecto al punto 2, que en los planos presentados al expediente ya consta la existencia de esta rampa, encontrándose sellados esos planos por el Departamento de Prevención de Incendios en el año 2007.

Estos Servicios Técnicos informan a efectos de su valoración por el Departamento Jurídico, que el sello únicamente señala que los planos corresponden al informe emitido con fecha de 31 de agosto de 2007, por otro lado, y como ya informábamos con respecto al punto 2, el certificado final de obra que consta en el expediente es de fecha 12 de enero de 2011.»

Sin entrar a valorar el tema de la prescripción, por considerarse que no opera ni es relevante para este caso concreto, el hecho de resolver un desnivel en una planta mediante la creación de una rampa, se considera que tiene el carácter de modificación no sustancial; sin perjuicio de que la citada rampa observe el cumplimiento de las exigencias básicas especificadas en el apartado 4 de la Sección SUA 1, de tratarse de una zona de uso público (aunque, según el escrito referenciado del interesado, parece corresponderse con el muelle de carga y por tanto de uso restringido).

«Respecto al punto 4

El interesado alega que las unidades enfriadoras tuvieron que sustituirse en el año 2005 por otras análogas, debido a que contenían un gas refrigerante, R-22, que ha sido prohibido posteriormente por cuestiones ambientales. La

diferencia de la potencia con respecto a lo contemplado en la licencia de actividad es de 24kw en una de las unidades enfriadoras (de 360kw a 384kw) y de 3kw en la otra unidad (de 285kw a 288kw). Es decir de un total de 27 kw sobre lo autorizado en licencia. Entiende el interesado que no supone alteración de las condiciones de seguridad o medio ambientales.

Estos Servicios Técnicos informan que, tal y como los propios interesados declaran, se amplió la potencia instalada sobre la autorizada en licencia de actividad. Por otro lado se señala que existe informe de la Dirección General de Control Ambiental, Transportes y Aparcamientos de 23 de septiembre de 2011, que indica que tras la inspección para la preceptiva prueba de funcionamiento de la actividad a la que se corresponde el expediente, se da cuenta del funcionamiento correcto de la actividad. También existe informe de la Dirección General de Emergencias y Protección Civil de 22 de junio de 2011, que tras visita de inspección informa favorablemente el presente expediente.»

La ampliación de potencia, que es consecuencia de la obligación de ajustarse a los términos de la normativa que en todo momento regula las actividades y las instalaciones, no se considera significativa y, además, no es objeto de la necesidad de adoptar nuevas medidas correctoras; por lo que no supone una alteración significativa de las condiciones de repercusión ambiental, circunstancia que puede considerarse constatada en el informe referido de la Dirección General de Control Ambiental, Transportes y Aparcamientos. Por consiguiente, esta variación se considera que tiene el carácter de modificación no sustancial, aun no figurando en la licencia y por tanto, es suficiente con dejar constancia en el expediente de la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

«Respecto al punto 5

El interesado alega con fecha de 22 de agosto de 2012, con respecto a la ilegibilidad de las placas de identificación de las calderas, que ha procedido a requerir a la Delegación de Industria de la Comunidad de Madrid unas nuevas placas de identificación de las dos calderas situadas en la cubierta.

Posteriormente, con fecha de 16 de enero de 2013, el interesado señala que tiene dificultades para la obtención de las placas; pero argumenta que en todo caso:

- La instalación cuenta con autorización de puesta en servicio por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid.
- El vigente Reglamento de Aparatos a Presión, RD 2060/2008, no es de aplicación en este caso por tratarse de una instalación ya existente. Además, en los puntos 5 y 6 del Anexo II se indica que la "placa de instalación e inspección" es exigida a aquellas instalaciones que estén sujetas a inspecciones periódicas. Y puesto que las calderas son equipos de producción de agua caliente a una temperatura inferior a 110°C, con equipo de control de temperatura y presión, luego su categoría es inferior a I, por lo cual no requieren inspección periódica.



En primer lugar, procedería aclarar el alcance del control municipal a través de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, que no es otro, que el de acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico, como señala el art. 59 de la OMTLU en su apartado 1; sabiendo, además, que con la licencia urbanística sobre la que opera ésta, de conformidad con el apartado 4 del art. 10 de la OMTLU, «La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública».

De esta lectura se infiere que las condiciones de los aparatos a presión derivadas de su reglamentación específica cuyo control corresponde a la administración autonómica, no debe ser objeto de control municipal. Lectura que es coherente con el principio de simplificación procedimental recogido en el art. 3 de la Ordenanza de Adaptación al ámbito de la Ciudad de Madrid de las previsiones contenidas en la normativa estatal y autonómica de transposición de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, que se inspira en el mandato de la citada Directiva de que las condiciones de concesión de una autorización por una determinada administración u órgano de la misma no deberán dar lugar a solapamientos con los requisitos y controles equivalentes o comparables en lo esencial por su finalidad realizado por otra.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que todas las variaciones detectadas durante la inspección realizada como acto de instrucción del procedimiento de resolución de la solicitud de licencia de primera ocupación y funcionamiento tienen el carácter de modificaciones no sustanciales, por lo que será suficiente su constancia en el expediente a través del trámite de recepción de documentación o con ocasión de las presentaciones por el particular del certificado final de obras para solicitar la licencia de primera ocupación y funcionamiento, sin necesidad de tramitar como un nuevo expediente de modificación de licencia urbanística vinculado al de la licencia inicial las modificaciones analizadas.

La licencia de primera ocupación y funcionamiento se concibe básicamente como instrumento para acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con las condiciones en que la licencia urbanística fue concedida, por lo que el alcance del control de legalidad realizado a través de la misma no es otro que el propio de la licencia urbanística que trae causa.

Madrid, 09 de mayo de 2013