

Ref: CU 42-15

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal sobre el tendido de cables de telefonía por fachada.**

**Palabras Clave:** Urbanismo e Infraestructuras. Disciplina Urbanística. Obras. Exteriores. Servicios infraestructurales. Dotaciones de servicio obligatorias.

Con fecha 27 de julio de 2015, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal sobre los tendidos de cables de telefonía realizados sobre la fachada de un edificio para dar servicio a otro edificio colindante si autorización de la comunidad de propietarios de aquél.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997 (en adelante NN. UU).

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014 (en adelante OMTLU).
- Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid (en adelante OAAE).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales (en adelante RSCL).
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (en adelante LGT).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (RICT).
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (REBT)
- Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se establece la organización del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos
- Estatutos del Organismo Autónomo Agencia de Actividades (en adelante Estatutos del ADA).
- Acuerdos de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por los que se establece la organización y estructura de los Distritos y se delegan competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos

## HECHOS

Ante la presentación en el Distrito de Ciudad Lineal de varias denuncias de particulares sobre el tendido de cables de telefonía realizados sobre la fachada de sus edificios para dar servicio a otro edificio colindante, sin que la empresa haya solicitado permiso a sus Comunidades de Propietarios, el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente las siguientes cuestiones:

1. «Órgano competente para tramitar los expedientes de Disciplina correspondiente a de tendidos eléctricos [y de telefonía] que discurren por fachadas de edificios a los que no dan servicio...».
2. «Independientemente del órgano competente para la disciplina urbanística, y del otorgamiento de la licencia correspondiente, indicar si el hecho de que se utilice una fachada de un edificio sin el consentimiento de sus propietarios, forma parte de los procesos a tramitar por el Ayuntamiento...».

## CONSIDERACIONES

Tanto los tendidos de cableado eléctrico como los de telefonía (o comunicaciones), desde el punto de vista urbanístico y en función del servicio a prestar por estos o de la red a la que pertenezcan, al amparo de las determinaciones contenidas en las NN. UU, tendrán la consideración de o bien, uso dotacional de servicios infraestructurales, en su clase de energía eléctrica o telefonía respectivamente, o bien, como dotaciones de servicio obligatorias de los edificio de energía eléctrica o de servicio de comunicaciones.

A partir de aquí se hace necesario analizar cada una de las dos situaciones consideradas.

Se estará ante un uso dotacional de servicios infraestructurales cuando se trate de tendido de cableado perteneciente a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, y tendidos de cableado para los de servicios de telefonía disponible al público (STDP) y a los servicios de telecomunicaciones de banda ancha prestados por operadores de redes de telecomunicaciones por cable (TBA).

En estos momentos coexisten dos normas que regulan los procedimientos y medios de intervención en las actuaciones urbanísticas, la OMTLU y la OAAE, y la delimitación del ámbito competencial de cada una de ellas se define por el art. 6 de la OMTLU que encuentra su correlato en el art. 3 de la OAAE. En aplicación de los mismos, y con carácter general, las actuaciones urbanísticas relacionadas con el uso dotacional de servicios infraestructurales, en su clase de energía eléctrica y telefonía quedan comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la OAAE, salvo que se realicen sobre bienes de dominio público y precisen de la obtención de la correspondiente autorización o concesión demanial, incluyéndose, en este caso, dentro del ámbito de aplicación de la OMTLU.

En este contexto, respecto a este tipo de infraestructuras, cuando se encuentren sometidas al ámbito de aplicación de la OAAE, de conformidad con el art. 3.1.g) de los Estatutos del Organismo Autónomo Agencia de Actividades, corresponde a ese Organismo ejercer las funciones de inspección urbanística, así como, incoar, instruir y resolver los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas con los límites establecidos en las correspondientes resoluciones de distribución de competencias sobre imposición de sanciones urbanísticas entre los órganos municipales y autonómicos. De quedar comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la OMTLU, en aplicación de lo dispuesto en el art. 9 del Acuerdo por el que se delegan competencias en el titular y en los titulares de los órganos directivos

del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, estas competencias recaen en la Dirección General de Control de la Edificación del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

El tendido de cables eléctricos se considerará incluido en la dotación de servicio de energía eléctrica de un edificio cuando forme parte de la acometida eléctrica, las instalaciones de enlace y las instalaciones interiores o receptoras del usuario.

El tendido de cables de telefonía (o comunicaciones) se considerará perteneciente a la dotación de servicio de comunicaciones cuando forme parte de la infraestructura común de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación, los sistemas de telecomunicación o las redes que existan o se instalen en las edificaciones. Conforman esta infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) las canalizaciones, recintos y elementos complementarios que alberguen esta ICT para facilitar su despliegue, mantenimiento y reparación, contribuyendo de esta manera a posibilitar el que los usuarios finales accedan a los servicios de telefonía disponible al público (STDP) y a los servicios de telecomunicaciones de banda ancha prestados por operadores de redes de telecomunicaciones por cable (TBA), o por operadores de servicios de acceso inalámbrico (SAI) y a los servicios de radiodifusión y televisión (RTV). Esta infraestructura es considerada red de la edificación, que es el conjunto de conductores, elementos de conexión y equipos, tanto activos como pasivos, que es necesario instalar para establecer la conexión entre las bases de acceso de terminal (BAT) y la red exterior de alimentación (Anexos II y III del RICT).

En los supuestos de infraestructuras o instalaciones de dotación de servicios de un edificio, la delimitación del órgano competente para ejercer las funciones de disciplina urbanística se deberá realizar en razón a la naturaleza del uso o los usos del edificio en cuestión al que den servicio estas instalaciones y del tipo de obra que sea necesario llevar a cabo para disponerlas.

El tendido de cables de telefonía (o de energía eléctrica), instalación que trae causa la presente consulta, realizados sobre la fachada de los edificios, de integrarse en la red de edificación, se tipificaría, en atención a lo dispuesto en el art. 1.4.8 de las NN. UU sobre obras en los edificios, como obras exteriores (apartado 3.e) del referido art. 1.4.8).

Si por la naturaleza del uso del edificio, se estuviera dentro del ámbito de aplicación de la OAAE, de conformidad con el art. 3.1.g) de los Estatutos del ADA, corresponde a la Agencia de Actividades ejercer las funciones de inspección urbanística, así como, incoar, instruir y resolver los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas con los límites establecidos en las correspondientes resoluciones de distribución de competencias sobre imposición de sanciones urbanísticas entre los órganos municipales y autonómicos.

De quedar comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la OMTLU, se hace necesario acudir a los Acuerdos por los que se delegan competencias en el titular y en los titulares de los órganos directivos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos.

Para obras exteriores, al amparo del apartado 5.4 del art. 6 del Acuerdo por el que se delegan competencias en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos corresponde a los Gerentes de los Distritos ejercer las funciones de inspección urbanística, así como, incoar, instruir y resolver los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas con los límites establecidos en las correspondientes resoluciones de distribución de competencias sobre imposición de sanciones urbanísticas entre los órganos municipales y autonómicos; toda vez que se trata de uno de los supuestos referidos en el Anexo II. 1 del citado Acuerdo (n.º 6 del Anexo II.1: «*Obras exteriores en edificios que no estuvieran incluidas en ninguno de los apartados anteriores*»)

Con relación a la segunda cuestión planteada en la consulta relativa a la disposición de tendidos de cables de telefonía sobre las fachadas de los edificios, será necesario tener presente lo dictado por la legislación básica sobre telecomunicaciones, además de lo expresado por las NN. UU del PGOUM y las Normas Particulares de los planeamientos de desarrollo.

La LGT en su art. 34 incluye el mandato a las Administraciones Públicas de impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, en los siguientes términos:

*«3. La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.*

*De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.*

*Las administraciones públicas contribuirán a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas así como la obtención de un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.»*

A tenor de lo dictado en el n.º 5 del art. 34 de la LGT, los operadores tienen la obligación de hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las

edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

No obstante, en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Incluso se les habilita para que puedan efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Estas soluciones excepcionales, no podrán realizarse, según se indica en el último párrafo del n.º 5 del art. 34 citado, en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

En relación con las infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios, al amparo de lo dispuesto en el n.º 4 del art. 45 de la LGT, los operadores podrán instalar los tramos finales de las redes fijas de comunicaciones electrónicas de acceso ultrarrápido así como sus recursos asociados en los edificios, fincas y conjuntos inmobiliarios referidos en el primer párrafo del citado n.º 4.

En el caso de edificios en los que no exista una infraestructura común de comunicaciones electrónicas en el interior del edificio o conjunto inmobiliario, o la existente no permita instalar el correspondiente acceso ultrarrápido, dicha instalación podrá realizarse haciendo uso de los elementos comunes de la edificación. En los casos en los que no sea posible realizar la instalación en el interior de la edificación o finca por razones técnicas o económicas, la instalación podrá realizarse utilizando las fachadas de las edificaciones.

En cualquier caso, se establece como obligación del operador que se proponga instalar los tramos finales de red y sus recursos asociados referidos, el deber de comunicarlo por escrito a la comunidad de propietarios o, en su caso, al propietario del edificio, junto con un proyecto de la actuación que pretende realizar, antes de iniciar cualquier instalación.

Sobre esta obligación la ley remite a un posterior desarrollo reglamentario, articulando un procedimiento base de plazos y efectos de la citada comunicación.

*Ese procedimiento, empero, no se obliga a que lo observe el «operador que se proponga instalar los tramos finales de red fija de comunicaciones electrónicas de acceso ultrarrápido y sus recursos asociados en un edificio o conjunto inmobiliario en el que otro operador haya iniciado o instalado tramos finales de dichas redes; o en aquellos casos en los que se trate de un tramo para dar continuidad a una instalación que sea necesaria para proporcionar acceso a dichas redes en edificios o fincas colindantes o cercanas y no exista otra alternativa económicamente eficiente y técnicamente viable, todo ello sin perjuicio de que, en todo caso, deba existir una comunicación previa mínima de un mes de antelación del operador a la comunidad de propietarios o al propietario junto con una descripción de la actuación que*

*pretende realizar, antes de iniciar cualquier instalación.» (n.º 4 in fine del art. 45 de la LGT)*

A tenor de lo expuesto, procede tomar con ciertas cautelas las determinaciones de las NN. UU del PGOUM y las Normas Particulares de los planeamientos de desarrollo que dispongan condiciones sobre estas infraestructuras o instalaciones, en tanto en cuanto puedan ser contrarias o impidan el normal desarrollo de los mandatos de la Ley básica sobre telecomunicaciones, puesto que las telecomunicaciones tienen la consideración, por parte de la LGT (art. 2.1) de servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia y, además, las redes públicas de comunicaciones electrónicas y las infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios son consideradas por la referida Ley como servicio público o están sometidos a obligaciones de servicio público (n.º 2 del art. 2.)

*«Artículo 2. Las telecomunicaciones como servicios de interés general.*

*1. Las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia.*

*2. Sólo tienen la consideración de servicio público o están sometidos a obligaciones de servicio público los servicios regulados en el artículo 4 y en el Título III de esta Ley.*

*La imposición de obligaciones de servicio público perseguirá la consecución de los objetivos establecidos en el artículo 3 de esta Ley y podrá recaer sobre los operadores que obtengan derechos de ocupación del dominio público o de la propiedad privada, de derechos de uso del dominio público radioeléctrico, de derechos de uso de recursos públicos de numeración, direccionamiento o de denominación o que ostenten la condición de operador con poder significativo en un determinado mercado de referencia»*

Dentro de la segunda cuestión planteada se hace referencia a la autorización de los propietarios de los edificios sobre los que se realice el tendido del cableado y su relación con la intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación.

La LSCM en la delimitación que hace sobre el contenido y alcance de la intervención municipal en el art. 152, dispone con la letra d) que esa intervención municipal *«[S]e produce sin perjuicio del derecho de propiedad sobre el bien inmueble afectado y de los derechos de terceros»*. En términos análogos ya se pronunció el RSCL en su art. 12.1: *«Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero»*; estableciendo previamente (art. 10) que *«[L]os actos de las Corporaciones locales por los que se intervenga la acción de los administrados producirán efectos entre la Corporación y el sujeto a cuya actividad se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas»*. En cualquier caso, estas autorizaciones y licencias, según dispone el RSCL, *«[N]o podrán ser invocadas para*

*excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades» (art. 12.2 RSCL)*

La OMTLU, la cual se configura, conforme a su art. 1, como la norma general de referencia y por lo tanto supletoria, en materia de licencias, declaraciones responsables, comunicaciones previas y control urbanístico, recoge en su art. 20 todos estos postulados.

**«Artículo 20. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.**

*1. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.*

*2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.*

*3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.*

*4. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.»*

En atención a todo lo referido en los párrafos anteriores, se puede entender que el contenido y alcance de la intervención municipal sobre el tendido de cables de telefonía a realizar o realizados sobre la fachada de los edificios no incluye la comprobación de las autorizaciones de los propietarios de los edificios de los que se trate. Las únicas autorizaciones (su copia o la acreditación de que han sido solicitadas) que se deberían requerir, serían las autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas que se exijan para una determinada actuación o actividad (n.º 5 del art. 11 de la OMTLU).

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera, desde el punto de vista urbanístico, que los tendidos de cables de telefonía (o energía eléctrica) sobre las fachadas de los edificios, en función de su naturaleza, de la red a la que pertenezcan y de las instalaciones a las que sirvan, se corresponden o, con un uso dotacional de servicios infraestructurales, en su clase de energía eléctrica o telefonía, o bien, con una dotación de servicio obligatoria de un edificio de energía eléctrica o de servicio de comunicaciones, en su caso.

En razón a esta naturaleza urbanística, junto con la delimitación del ámbito competencial que deviene de la aplicación del art. 6 de la OMTLU y su correlato en el art. 3 de la OAAE, el órgano competente para ejercer las funciones de inspección urbanística, así como, incoar, instruir y resolver los expedientes sancionadores por

infracciones urbanísticas con los límites establecidos en las correspondientes resoluciones de distribución de competencias sobre imposición de sanciones urbanísticas entre los órganos municipales y autonómicos, viene determinado, según los criterios expuestos en las consideraciones de este informe, por los Acuerdos por los que se delegan competencias en el titular y en los titulares de los órganos directivos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, y por los Estatutos del Organismo Autónomo Agencia de Actividades.

Con base a la prescripción genérica de que la intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación *«[S]e produce sin perjuicio del derecho de propiedad sobre el bien inmueble afectado y de los derechos de terceros»*, en el contenido y alcance de la intervención municipal sobre el tendido de cables de telefonía a realizar o realizados sobre la fachada de los edificios no se incluye la comprobación de las autorizaciones de los propietarios de los edificios de los que se trate. Las únicas autorizaciones (su copia o la acreditación de que han sido solicitadas) que se deberían requerir, son las autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas que se exijan para una determinada actuación o actividad (n.º 5 del art. 11 de la OMTLU)

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 04 de septiembre de 2015