

Ref: CU 47-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera en relación a la modificación de una cubierta en edificio de viviendas.

Palabras Clave: Parámetros de la edificación. Fachada y cubierta. Licencias Urbanísticas. Procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas.

Con fecha 12 de agosto de 2015, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Usera, al encontrarse en tramitación una consulta urbanística, relativa a la viabilidad de una modificación de la cubierta de un edificio residencial y el procedimiento de tramitación de la licencia correspondiente.

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

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 2º de la Norma Zonal 3 “Volumetría específica”

Normativa:

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014.

HECHOS

Can fecha 12 de agosto de 2015 se recibe en esta Secretaría Permanente, una consulta planteada por el Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Usera, con el Visto Bueno del Gerente, en relación a la modificación de una cubierta de un edificio residencial, ubicado en la calle Campotejar número 9, al encontrarse en tramitación en el distrito una consulta urbanística con expediente número 113/2015/2695.

CONSIDERACIONES

La consulta se plantea en relación a la posibilidad de modificar la cubierta invertida existente de un edificio de viviendas, ubicado en la calle Campotejar número 9, transformándola en una cubierta vegetal, y concretamente se plantean dos cuestiones al respecto, si existe normativa para poder comprobar la justificación de la viabilidad estructural de la solución planteada por el solicitante, y en segundo lugar el procedimiento por el que debería tramitarse la licencia en el momento de solicitud.

En relación al primer punto, en la documentación aportada se incorpora un documento, en el que figura en el pie de página la propiedad y el arquitecto, que además de la solicitud de información, incluye a su vez una parte técnica, en la que se definen el estado actual y reformado, la obra, el sistema constructivo de la misma y se justifica la viabilidad estructural de la actuación, y asimismo se incorporan las fichas del fabricante de los materiales utilizados en la actuación pretendida.

Al tratarse la actuación de la modificación de cubierta de un edificio residencial se encuentra dentro del ámbito de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (O.M.T.L.U.) cuya modificación ya recoge en la exposición de motivos, que en dicha Ordenanza se determina el alcance del control de legalidad que la tramitación de la licencia supone, evitando tanto su utilización de manera genérica e indeterminada como la reproducción de controles que corresponden a otras Administraciones o sobre materias que son ajenas a la ordenación urbanística, lo que se plasma en el artículo 11 “Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, de la declaración responsable y de la comunicación previa” con la siguiente redacción:

“1. La intervención municipal se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente en su caso, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. El control de legalidad alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.”

Por lo tanto, tal y como se recoge en el apartado 2 citado, en la licencia no deben ser objeto de control, en ningún caso, los aspectos relativos a la seguridad estructural de la solución planteada.

En cuanto al segundo punto, de acuerdo con la definición del artículo 1.4.8 apartado 3.e) de las Normas Urbanísticas del Plan General la actuación se encuadraría dentro de una obra exterior al tratarse de obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría, en este caso, con afección estructural al poder verse afectada la misma con la nueva solución de cubierta.

Por otra parte se debe tener en cuenta que el edificio en cuestión, forma parte de un conjunto de edificios en altura, pero la cubierta no se encuentra catalogada en ningún caso como elemento de restauración obligatoria.

En todo caso, será preciso el dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, quedando asimismo las obras exteriores condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto, tal y como se establece en el artículo 4.3.34 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Por lo tanto, de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de la O.M.T.L.U. “Asignación de procedimientos” se encuadraría dentro del procediendo ordinario abreviado, concretamente según lo recogido en el artículo siguiente:

“2.1.4. Obras exteriores no incluidas en el procedimiento ordinario común, consistentes en intervenciones puntuales, que incluyan alguna de las siguientes actuaciones:

2.1.4.1. La implantación de elementos fijos exteriores y marquesinas con afectación estructural, o cualquier otro elemento que afecte a la estructura.”

CONCLUSIÓN

En relación a la primera cuestión planteada, relativa a la comprobación de la justificación estructural de la solución propuesta para la modificación de la cubierta invertida existente en un edificio residencial, situado en la calle Campotejar número 9, pasando a disponer una cubierta vegetal, esta Secretaría Permanente indica que tal y como se establece en el artículo 11.2 de la O.M.T.L.U., en ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones.

Respecto al procedimiento de aplicación a la actuación pretendida, dado que se trata de una obra exterior con afección estructural, de acuerdo con lo establecido el Anexo II de la O.M.T.L.U., le correspondería el procedimiento ordinario abreviado.

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, 16 de septiembre de 2015