

Ref: CU 48-15

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Atención al Ciudadano, relativa a diversas cuestiones sobre la modificación de la OMTLU del 29/04/14**

**Palabras Clave:** Licencias Urbanísticas. Procedimiento de tramitación de licencias. Obras. Obras exteriores. Obras de conservación. Evaluación ambiental

Con fecha 25 de agosto de 2015, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Subdirección General de Atención al Ciudadano en la que se plantean diversas cuestiones relativas a la modificación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, aprobada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014.

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 previstas en la normativa municipal y garantizar el establecimiento de 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

- 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).

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE)
- Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (en adelante OCRERE).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE)
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (en adelante LEACM)

### Informes

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U., de fecha 11 de mayo de 2015, en contestación a la consulta formulada por la Subdirección General de Atención al Ciudadano, (cu 01-15).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U., de fecha 29 de mayo de 2015, en contestación a la consulta formulada por la Subdirección General de Atención al Ciudadano, (cu 27-15).

### **HECHOS**

El Servicio de Implantación y Seguimiento de Servicios de la Subdirección de Atención al Ciudadano da traslado a esta Secretaría Permanente una serie de cuestiones planteadas por los informadores urbanísticos de Línea Madrid relativas a la modificación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, aprobada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014.

De las cuestiones planteadas, varias han sido ya analizadas en las consultas urbanísticas CU 01-15 y CU 27-15. Por este motivo, en el presente informe sólo se analizarán las cuestiones nuevas respecto de las cuales aún no se ha dado respuesta.

### **CONSIDERACIONES**

Se transcribe a continuación de manera literal las cuestiones trasladadas por los servicios de información urbanística a efectos de proceder a su respuesta por parte de esta Secretaría Permanente.

**1.-** *«En el artículo 4 de la OMTLU se indica, entre otros, que no será exigible licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa para la sustitución de las instalaciones propias. ¿Se podría aplicar también a instalaciones exteriores?. Por ejemplo, si se sustituye la unidad exterior de la instalación de aire acondicionado de una vivienda por otra de similares características y en la misma posición (cubierta o fachada) y si es visible desde la vía pública, de acuerdo al estudio conjunto de fachada que indica el artículo 6.10.8.2 de las NNUU del PGOUM. Otro ejemplo, en el caso de sustituir en fachada el conducto de salida de humos de una caldera individual por otro en la misma posición.»*

Tal y como se recoge en esta cuestión, el art. 4 de la OMTLU lista los supuestos para los que no es exigible licencia urbanística, declaración responsable o

comunicación previa. Entre éstos, con la letra g), se recogen las *«Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes»*.

Es decir, por obras de conservación consistente en la sustitución de las instalaciones propias, se ha de entender como los trabajos y las tareas propias de mantenimiento, que incluyen la necesaria u obligada sustitución o reparación de elementos de las mismas, con el fin de mantener la fiabilidad adecuada, ya se ubiquen estas instalaciones o sus elementos en el interior o en exterior de la edificación a la que dan servicio; toda vez que, como se encarga de aclarar la LOE (n.º 3 del art. 2), *«/S/e consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio...»*.

Estos trabajos y tareas de mantenimiento circunscritos a una sola vivienda o local son los que se encuentran recogidos en la citada letra g) del art. 4 de la OMTLU; por lo que la sustitución de los elementos planteados como ejemplo en la cuestión, y siempre que no requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras por no alterar las condiciones de repercusión ambiental, seguridad o salubridad de aplicación, se considera plausible incluirla dentro de las obras de conservación para las que no es exigible licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa.

Si la sustitución de la instalación propia se planteara en una situación de infracción urbanística prescrita o de fuera de ordenación y ésta instalación no hubiera sido objeto de licencia previa, se considerará como una nueva instalación que precisará de la correspondiente licencia, sin perjuicio de la valoración de su procedencia dentro del régimen de obras admisible en estas situaciones.

**2.-** *«La sustitución de toda la impermeabilización de una cubierta plana sin protección arquitectónica, añadiendo nuevo aislamiento térmico, ¿se podría considerar obra exterior por comunicación previa?. En caso afirmativo, ¿debería aportarse una memoria suscrita por técnico competente con la comunicación previa?. Según el distrito, se está considerando de forma distinta.»*

En primer lugar se hace necesario tipificar la obra (sustitución de toda la impermeabilización de una cubierta plana) de conformidad con las NN. UU.

De conformidad con lo dispuesto en el n.º 3, letra b) del art. 1.4.8 de las NN. UU, se consideran obras de conservación *«...aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores»*.

Dentro del contenido del deber de conservación se encuentra que las edificaciones mantengan sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua (n.º 2.a) del art. 2.2.6 de la NN. UU y art. 7.1.b) de la OCRERE); por lo que toda obra que tenga por finalidad reparar o sustituir la impermeabilización existente con signos

de deterioro de una determinada cubierta, procede considerarla, a efecto de las NN. UU, como obra de conservación.

Según lo dispuesto en el n.º 3, letra e) del art. 1.4.8 de las NN. UU, se consideran obras exteriores «... las 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...». Comprende, entre otras, la modificación de tratamientos o materiales de esas fachadas o cubiertas.

Si la sustitución de la impermeabilización existente se plantea como una actuación de mejora de las condiciones de estanqueidad de la cubierta, mediante la implementación de nuevas soluciones de impermeabilización, se estaría, a efecto de las NN. UU, ante una obra exterior. A este tipo de obras parece pertenecer el supuesto planteado en la cuestión, puesto que la sustitución de la impermeabilización va acompañada de la disposición de un nuevo aislamiento térmico.

La asignación de procedimientos, en función del tipo de actuación, se establece en el Anexo II “Asignación de Procedimientos” de la OMTLU. En el grupo 4 del Anexo se relacionan las actuaciones por comunicación previa, donde se incluyen las obras exteriores no incluidas en el procedimiento ordinario. Con base a la referida asignación de procedimientos, la actuación que trae causa esta cuestión; es procedente asignarle el procedimiento de Comunicación Previa, toda vez que en la descripción de la actuación, *a priori*, no concurren las circunstancias o características que la podrían conducir al procedimiento ordinario, bien, por no tener afección estructural, y/o bien, por no estar sujeta a requisito alguno de protección del patrimonio arquitectónico («...una cubierta plana sin protección arquitectónica...»).

Determinado el procedimiento (comunicación previa), la cuestión relativa a la exigencia o no de memoria suscrita por técnico competente como documentación que debe acompañar a la comunicación se ha analizado en la cuestión n.º 6 de la CU 27-15. En la citada cuestión se concluye con carácter general, con base a las consideraciones adoptadas en el análisis realizado, que *«[E]n consecuencia y a la vista de las mencionadas circunstancias que concurren en las intervenciones en los edificios y en la implantación o modificación de las actividades, es procedente considerar que sería exigible “memoria suscrita por técnico competente” para las actuaciones asignadas al procedimiento de comunicación previa para las que sean de aplicación las exigencias básicas del CTE o, en su caso del RSCIEI, objeto de control municipal»*.

El supuesto concreto planteado en esta cuestión versa sobre una actuación de mejora de las condiciones de estanqueidad de la cubierta, mediante la implementación de nuevas soluciones de impermeabilización acompañada de la disposición de un nuevo aislamiento térmico. Esta intervención, al amparo del ámbito de aplicación establecido en el n.º 3 del art. 2 de la Parte I del CTE, debe observar las exigencias básicas del CTE, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan. El cumplimiento de las referidas exigencias «se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo

*establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda».*

Es por ello, que para este supuesto la «*Descripción suficiente de la actuación que se pretende mediante memoria*», identificada con el epígrafe 1.1.3 dentro de la documentación que se debe aportar para las Comunicaciones Previas (grupo 1, apartado 1.1 del Anexo I, Sección A de la OMTLU) se considera que debería estar suscrita por técnico competente, por corresponderse con uno de los supuestos previstos en la normativa sectorial de aplicación para los cuales se pide memoria suscrita por técnico competente que justifique el cumplimiento de la normativa de que se trate.

**3.-** «*En el apartado 23 del Anexo III de la OMTLU referente a la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, sobre centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, odontológicas y similares, se excluyen de evaluación ambiental las consultas médicas y consultorios médicos que cumplan las condiciones que se indican. ¿Se podrían incluir en esas exclusiones a las clínicas veterinarias que cumplan dichas condiciones o siempre han de tener evaluación ambiental?».*

En aplicación de lo dispuesto en el art. 41 de la LEACM, las actividades relacionadas en el Anexo Quinto de esa Ley deberán someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, con las particularidades previstas en los artículos del 42 al 48 de la Ley.

El apartado 23 del Anexo Quinto de la LEACM, (Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, odontológicas y similares), agrupa a aquellas actividades con repercusiones ambientales o vectores de contaminación similares (similitud en la generación de residuos, vertidos, emisiones, radiaciones, etc) y por tanto requerirán la adopción de las mismas o equiparables medidas para prevenir la contaminación.

En el Anexo III de la OMTLU se establece una serie de prescripciones sobre algunas de las actividades relacionadas en el citado Anexo de la LEACM, que de concurrir hacen innecesario el sometimiento de la actividad de que se trate al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades.

Estas prescripciones tienen su fundamento en la experiencia acumulada en materia de actividades calificadas sobre la inocuidad de alguna de las actividades relacionadas en ese Anexo Quinto de la ley autonómica, siempre que se mantengan dentro de las condiciones y límites señalados en las prescripciones.

Con relación a las actividades que se pueden agrupar en el apartado 23 del referido Anexo Quinto, por aplicación de lo dispuesto en el el Anexo III de la OMTLU, se exime del procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades a las consultas médicas de diagnóstico y a los consultorios médicos con un máximo de tres profesionales sin quirófano, aparatos de rayos X (excepto los intraorales específicos de odontología o de idénticas características para otras aplicaciones), ni otros equipos de diagnóstico que empleen isótopos radiactivos, radiaciones electromagnéticas u otras que requieran protección especial del recinto donde se efectúan.

No obstante, y teniendo en cuenta los elementos que configuran el supuesto de hecho definido en el apartado 23. del Anexo III de la OMTLU, a efectos de la exigencia de evaluación ambiental, las clínicas veterinarias quedan subsumidas en el mismo siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Contar con un máximo de tres profesionales,
- sin quirófano,
- sin aparatos de rayos X (excepto los intraorales específicos de odontología o de idénticas características para otras aplicaciones), ni otros equipos de diagnosis que empleen isótopos radiactivos, radiaciones electromagnéticas u otras que requieran protección especial del recinto donde se efectúan.

## CONCLUSIONES

La presente consulta recoge un criterio orientativo de la Secretaría Permanente respecto a lo informado para los supuestos concretos planteados y descritos en las Consideraciones (apartado 5 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).

Madrid, 24 de septiembre de 2015