

Ref: CU 15-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Centro en relación con el procedimiento de tramitación asignado a las obras exteriores que afecten a fachadas no visibles desde el espacio público en edificios existentes pertenecientes al APE.00.01 catalogados con nivel 2 y 3.

Palabras Clave: Licencias urbanísticas- procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas/ Obras- Exteriores

Con fecha 21 de abril de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Centro relativa al procedimiento de tramitación asignado a las obras exteriores que afecten a fachadas no visibles desde el espacio público en edificios existentes pertenecientes al APE.00.01 catalogados con nivel 2 y 3.

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:

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NNUU)
- Normas Regulatoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid
- Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA)

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

El Distrito Centro se cuestiona el medio de intervención que le correspondería a la actuación urbanística consistente en cambiar el material de las carpinterías de los huecos de ventanas y/o balcones de una vivienda, cuando se encuentran situadas en fachadas no visibles desde el espacio público y que no están definidas como fachadas de “restauración obligatoria” en el Plano de Análisis de la Edificación del PGOUM, perteneciendo a edificios con nivel de protección 2 y 3, grado estructural y parcial respectivamente.

De acuerdo con el contenido de la consulta planteada, la obra pretendida consiste en cambiar el material de las carpinterías de huecos de ventanas del original del edificio (manteniendo el resto de las características: despiece, color, dimensiones,...) por tanto se clasificaría como “obras exteriores” de acuerdo con el apartado e) del artículo 1.4.8 de las NNUU *“Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas o cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos con o sin afección estructural, muestras, marquesinas y escaparates.”*

Por otro lado, las actuaciones urbanísticas cuestionadas, al tratarse de la intervención en una sola vivienda del edificio estaríamos ante una intervención de carácter puntual que afecta a fachadas no visibles desde el espacio público en edificios existentes pertenecientes al APE.00.01 catalogados con nivel 2 y 3

De las dos normas que en el momento actual regulan los procedimientos y medios de intervención en las actuaciones urbanísticas (OMTLU y OAAE), el uso residencial estaría incluido, en todo caso, en la OMTLU de acuerdo con el ámbito material de cada una de ellas.

La OMTLU, en su Anexo II, asigna el procedimiento que le corresponde a las diferentes actuaciones urbanísticas en función de su impacto urbanístico o medioambiental, así como su afección a la seguridad o al patrimonio arquitectónico protegido.

En este sentido, conforme el apartado 1.10 del referido Anexo, se tramitará por el procedimiento ordinario común, entre otras:

- Obras exteriores que tengan el carácter de intervención parcial y afecte a elementos protegidos en edificaciones catalogadas o ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de las colonias históricas, cascos históricos o en el APE.00.01.
- Obras exteriores de carácter puntual que afecten a fachadas o elementos de restauración obligatoria definidos en el Plano de Análisis de la Edificación o en el Catálogo de Establecimientos Comerciales del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como nivel 1 de protección.

Por otro lado, el apartado 2.1.1 del mismo anexo recoge que se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado, entre otras:

- Obras exteriores que tengan el carácter de intervención puntual que afecten a fachadas o elementos de restauración obligatoria definidos en el Plano de Análisis de la Edificación o en el Catálogo de Establecimientos Comerciales del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como niveles 2 y 3 de protección.
- Obras exteriores no incluidas en el procedimiento ordinario común, consistentes en intervenciones puntuales que incluyan alguna de las siguientes actuaciones:
 - Implantación de elementos fijos exteriores y marquesinas con afectación estructural.
 - Modificación puntual de huecos y ritmos, siempre que no implique una modificación general de la fachada.
 - Acristalamiento de terrazas existentes mediante proyecto conjunto de fachada.

Por último el apartado 4.4 incluye en el procedimiento de comunicación previa todas las obras exteriores no incluidas en el procedimiento ordinario.

Conforme lo anterior, ambas actuaciones planteadas en la consulta consisten en la realización de obras exteriores en edificios pertenecientes al APE.00.01 catalogados con nivel 2 y 3 de protección, que tienen el carácter de intervención puntual y no afectan a fachadas o elementos de restauración obligatoria, por lo que la referida actuación urbanística no estaría incluida en el procedimiento ordinario, siendo en consecuencia y por omisión, la comunicación previa el medio de intervención municipal que le corresponde.

Por otro lado, las Normas Reguladoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, en su Disposición final primera exige, entre otras, a las actuaciones urbanísticas sometidas a comunicación previa de acuerdo con lo establecido en la OMTLU, del examen por parte de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid.

En relación con el proyecto conjunto exigible en el artículo 6.10.6 de las NNUU para modificar las fachadas de un edificio existente, podrán autorizarse intervenciones en viviendas que incluyan la sustitución y cambio de carpinterías y cerrajerías, siempre en fachadas no visibles desde la vía o espacio libre público, sin requerir para ello de un proyecto arquitectónico del conjunto de la fachada, en los edificios existentes no catalogados y en los edificios incluidos en el APE 00.01 siempre que la fachada en la que se actúe no figure como elemento protegido o de restauración obligatoria en los Planos de Análisis de la Edificación y que el expediente no tenga que ser dictaminado por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, en cuyo caso no se vería afectada por las limitaciones establecidas en el artículo 3.1.3 de la ORUGA para la modificación de elementos en fachadas protegidas *“No es admisible el cambio o sustitución puntual de elementos aislados de ornamentación, cerrajerías o carpinterías, por elementos de características distintas a las existentes. Podrá considerarse dicha sustitución dentro de un proyecto que abarque la totalidad de la fachada”*.

No obstante, todo lo descrito anteriormente se entenderá sin perjuicio de las condiciones o medidas que pueda imponer la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el ejercicio de sus competencias, en aquellos supuestos que deban someterse a dictamen de dicha Comisión.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría permanente considera que la actuación urbanística consistente en el cambio del material de las carpinterías originales de los huecos de ventana de una vivienda, calificadas como obras exteriores con carácter de intervención puntual, siempre que afecten a fachadas no visibles desde el espacio público y que éstas no figuren como elemento de restauración obligatoria en los Planos de Análisis de la Edificación:

- Cuando la intervención afecte a edificios incluidos en el APE.00.01 con niveles de protección 2 y 3, se le asignará como medio de intervención la comunicación previa.
- Será exigible un proyecto conjunto de fachada cuando la actuación afecte a edificios catalogados con nivel 2 de protección en todo caso, y en los edificios catalogados con nivel 3 cuando se actúe sobre fachadas protegidas.

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, 26 de Mayo de 2016