

Ref: c.a. 6/2010

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LA CONSULTA FORMULADA POR LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES EN RELACIÓN A LA CONSIDERACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE UN EDIFICIO PERTENECIENTE A UN CONJUNTO EDIFICATORIO DE UNA PARCELA.

Con fecha 20 de octubre de 2010 la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea a esta Secretaría Permanente una consulta formulada telefónicamente sobre el carácter de las obras de acondicionamiento que afectan a la totalidad de un edificio, (100% de la superficie del edificio), que forma parte de un conjunto de edificios que se ubican en una única parcela; siendo la superficie de ese edificio inferior al 25% del total del conjunto edificatorio.

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas
- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades

CONSIDERACIONES

Las obras de acondicionamiento, en aplicación del art. 1.4.8 de las NN.UU, se encuadran dentro de las obras de rehabilitación que se corresponde con uno de los tipos de obras definidas como obras que se pueden efectuar sobre **un edificio**, (*obras en los edificios*).

De la lectura del referido artículo de las NN.UU se desprende que los tipos de obras y alcance de estas a incluir dentro de las *obras en los edificios* se circunscribe a **un edificio**, con independencia de que sobre la parcela haya implantados mas de uno. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

Aunque de forma expresa no se indique, con relación a las obras en los edificios, la situación de varios edificios en una parcela, se puede acudir por analogía a la definición de obras de demolición dada en el art. 1.4.9 de las NN.UU, donde se establece que las obras de demolición son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo y se dividen en:

(...)

a) **Demolición total:** Cuando suponga la **desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.**

b) **Demolición parcial:** Cuando solamente se elimine parte de una edificación

En el contexto de las NN.UU se podría considerar edificio a toda construcción fija en la que se manifiestan todas las características morfológicas que definen un edificio, conforme al apartado 2 del art. 1.4.8 de las NN.UU; es decir, aquella construcción fija con un volumen determinado y un sistema estructural propio, que contiene todos los elementos constructivos relativos a los accesos y núcleos de comunicación vertical y una determinada configuración de sus plantas, así como sus instalaciones fijas y el equipamiento propio y las demás condiciones de la edificación que permitan desarrollar un determinado uso o usos. En consecuencia todas las determinaciones establecidas en las NN.UU relativas a las *obras en los edificios* son de aplicación exclusivamente al edificio sobre el que se actúa.

En el supuesto planteado, las obras de acondicionamiento que afecten a la totalidad de un edificio, (al 100% de la superficie de éste), en aplicación de lo dispuesto en el art. 1.4.8.3.d.i), el carácter de la intervención tendrá la consideración de **GENERAL**, con independencia de que sobre la parcela la edificación esté resuelta en uno o varios edificios y que la superficie del edificio objeto de la actuación no supere el 25% de la superficie del conjunto de los edificios que puedan existir en la referida parcela; puesto que, como uno de los tipos de obra incluida en *las obras en los edificios*, estas obras de acondicionamiento se circunscriben a un edificio concreto y sólo cuando estas obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superan el 25% de la superficie de ese edificio, la intervención tiene el carácter de puntual.

Cualquier solicitud de licencia urbanística para obras de acondicionamiento que tengan el carácter de intervención general se deberá tramitar por el procedimiento ordinario común, ya esté sujeta al régimen jurídico de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU, art. 55.1.b).4) o al de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA, Anexo III, 1, 1.2.2).

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- Los tipos de obras y alcance de estas que, en aplicación del art. 1.4.8 de las NN.UU, se incluyan dentro de las *obras en los edificios* se circunscribe a **un edificio concreto**, con independencia de que sobre la parcela haya implantados mas de uno.
- Las obras de acondicionamiento que afecten a la totalidad de un edificio, (al 100% de la superficie de éste), en aplicación de lo dispuesto en el art. 1.4.8.3.d.i), tienen el carácter de la intervención **GENERAL**, con independencia de que sobre la parcela la edificación esté resuelta en uno o varios edificios y que la superficie del edificio objeto de la actuación no supere el 25% de la superficie del conjunto de los edificios que puedan existir en la referida parcela.
- Cualquier solicitud de licencia urbanística para obras de acondicionamiento que tengan el carácter de intervención general se deberá tramitar por el procedimiento ordinario común, ya esté sujeta al régimen jurídico de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU, art. 55.1.b).4) o al de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA, Anexo III, 1, 1.2.2).

Madrid, 20 de octubre de 2010