

Ref: CU 01-15

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.

Con fecha 8 de enero 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

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014.
- Protocolo del Coordinador general de Urbanismo, vivienda y Obras relativo a la tramitación de la comunicación previas, de 13 de noviembre de 2014.

CONSIDERACIONES

Dado el alcance de algunas de las cuestiones planteadas, el contenido de esta consulta se elevó a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, la cual se pronunció en su sesión de 26 de marzo de 2015, en los términos que se indican a continuación.

1.- *“No hay normativa municipal en materia de antenas que discrimine el procedimiento a utilizar para su instalación.”*

Efectivamente la normativa que incide en el procedimiento de tramitación para la instalación de antenas, ha sido aprobada con posterioridad a la entrada en vigor de la modificación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones). Dada esta circunstancia la Secretaría Permanente ha elaborado una propuesta de Instrucción que ha sido elevada y aprobada, tras la incorporación de las modificaciones correspondientes, por la Comisión Técnica de Licencias en su sesión de 26 de marzo de 2015, con el objeto de aclarar la incidencia que la entrada en vigor de la Ley 9/2014 tiene en el esquema de autorizaciones de la OMTLU para la instalación de redes y elementos de telecomunicaciones.

2.- *“Aclarar punto 4.13 de Actividades temporales en espacios o locales cerrados ANEXO II ASIGNACION DE PROCEDIMIENTOS”*

El Anexo II.4 contempla las actuaciones urbanísticas cuyo control municipal se realiza a través de las comunicaciones previas, y de forma concreta el punto 13 se refiere a *“actividades temporales en espacios o locales cerrados”*, entendiéndose que se trata de actividades de carácter eventual o temporal a realizar en espacios de algún establecimiento, siempre que no sea una actividad de espectáculo público o recreativa a la que sea de aplicación el régimen jurídico de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid (LEPAR) y que no requiera de instalaciones o construcciones que, aún siendo de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, tengan el carácter de público.

Un ejemplo de este supuesto podría ser la organización de una actividad de venta al por menor (actividad comercial) en el interior de un establecimiento, que aún precisando de instalaciones o construcciones éstas sean de escasa entidad y no requieran proyecto técnico.

No obstante, y tal y como se acordó en la sesión de 26 de marzo de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, dada la amplitud de la casuística que se plantea en relación con este tipo de actuaciones la Agencia de Actividades remitirá a esta Secretaría Permanente un estudio más amplio a efectos de dar una respuesta lo más precisa posible.

3.- “Diferencia entre puntos 4.6 y 4.18 de instalación de vallas y andamios que ocupen menos de 1,20 el ANEXO II ASIGNACION DE PROCEDIMIENTOS”.

Se ha constatado que efectivamente los supuestos contenidos en los puntos 6 y 18 del apartado 4 -Comunicaciones Previas- del ANEXO II -asignación de procedimientos- son coincidentes, tratándose de una reiteración innecesaria efectuada de manera errónea en el texto de la norma que se procederá a subsanar.

Cabe considerar que esta reiteración constituye un error material ya que el supuesto identificado en el apartado 4.6 y en el apartado 4.18 es exactamente el mismo. Por este motivo la Secretaría Permanente incluirá esta cuestión en la corrección de errores de la Ordenanza, proponiendo eliminación del apartado 4.18, al considerar que la redacción del apartado 4.6 parece más adecuada y completa además de tratarse de la redacción introducida en esta modificación mientras que la del apartado 4.18 se conservó de la redacción originaria de la OMTLU por error.

4.- “Cómo se tramita el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural antes de la concesión de las licencias en el caso de las fincas incluidas dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los Planos del Catálogo de Protecciones Especiales”.

La Sentencia del Tribunal 122/2014, de 17 de julio de 2014 por la que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de diversos preceptos legales de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, ha anulado las excepciones que el artículo 19.2 establecía respecto de la necesidad de autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico. Ante la nueva situación generada tras la sentencia, la Dirección General de Patrimonio Histórico se ha venido pronunciando respecto de los asuntos sobre los que se había establecido la no necesidad de informe la Comisión Local de Patrimonio Histórico por no requerir autorización de esa Dirección General.

Entre los efectos que ha generado el pronunciamiento judicial destaca el siguiente:

- En Conjuntos Históricos y Sitios Históricos, fuera del ámbito del recinto de la Cerca de Felipe II y la Casa de Campo requieren autorización aquellas intervenciones que afecten a Monumentos, Jardines Históricos, Bienes de Interés Etnográfico o Industrial, y sus entornos (incluso las obras interiores).

- Dentro del ámbito del Recinto de la Cerca de Felipe II y la Casa de Campo requieren autorización todas las actuaciones, incluso las obras interiores de conservación y mantenimiento, aunque no conlleven cambio de forma, materiales, volumetría, cromatismo y distribución.

En consecuencia, en este nuevo escenario, *a priori*, las obras que se enmarcan en el procedimiento de comunicación previa (porque no afectan o no suponen alteración sustancial de los elementos protegidos de los edificios) y que se ejecuten en estos ámbitos requerirán autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

No obstante, la Subdirección General de Régimen Jurídico elevó una propuesta a la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH), a los efectos de valorar la no necesidad de someter a su examen las comunicaciones previas relativas a las obras (con carácter de intervenciones mínimas o de escasa entidad) identificadas en el apartado 4 del Anexo II de la OMTLU, que cumplan los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados, contenidos en el Anexo V de la Ordenanza de modificación.

En contestación a la misma, y mediante correo electrónico de fecha 26 de marzo de 2015, el Director General de Patrimonio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Madrid trasladó la necesidad de estudiar otras alternativas a efectos de ofrecer solución que favorezca la simplificación de procedimientos administrativos.

5.- "Como tramitar el aval de residuos inst 6/2012 en obras SIN LICENCIAS (artc 4g) ni DR ni CP. Se les requiere, pero en Tesorería se remiten al Reglamento Garantías y exigen documento municipal previo".

El aspecto trasladado por los servicios de información urbanística en este punto ya se puso de manifiesto en el grupo de trabajo creado por la Subdirección General de Administración Electrónica para la definición de los nuevos trámites derivados de la modificación en la aplicación informática SIGSA. Tras su valoración y debate por los miembros del mismo se determinó una solución práctica que fue recogida en el Protocolo del Coordinador General de Urbanismo, Vivienda y Obras relativo a la tramitación de las comunicaciones Previas de 13 de noviembre de 2014, cuyo contenido se transcribe:

"Cuando la actuación urbanística conlleva la ejecución de obras generadoras de residuos sólidos de construcción y demolición (RCD), que requiere la presentación, junto con la documentación que debe aportar el interesado en la presentación de su comunicación, del justificante de la constitución de la fianza para la correcta gestión de los mismos (artículo 4.1.d) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición). No obstante para la constitución de la fianza se exige una previa valoración realizada por los servicios técnicos municipales, lo que en la práctica plantea una dificultad que resulta incompatible con el procedimiento de comunicaciones previas.

Esta cuestión puede resolverse fácilmente mediante la formulación de un requerimiento de aporte de documentación (del Anexo IB) en el que ya se incluya el informe técnico con la estimación del volumen de residuos y la valoración económica a los efectos de que el particular pueda constituir la fianza. La advertencia de no dar debido cumplimiento a este requerimiento, no será tanto la inviabilidad de la actuación urbanística, sino la aplicación del régimen sancionador establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (artículos 69 y siguientes), que tipifica esta infracción como grave y prevé sanciones pecuniarias desde 602 hasta 31.000 euros, que serán impuestas por el correspondiente departamento del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad, por lo que, en su caso, se deberá dar traslado al mismo.”

6.- *“Artc 15.3.A) de alineación oficial. Es preciso seguir VISANDO en Colegio Oficial el plano de Alineación oficial como dice MOMTLU”*

Efectivamente, tras la modificación que supuso la aprobación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, ya no es exigible el visado en el plano de alineación oficial, por lo que a pesar de que proceda a subsanar este aspecto en el texto de la Ordenanza, resultan de aplicación directa las previsiones de dicho Decreto que fueron además incorporadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 14 de octubre de 2010.

7.- *“A qué autorizaciones o licencias se refiere el artc. 17.5 de la Ley 79/14 de la CAM sobre regulación de viviendas turísticas? Qué ordenanza le es de aplicación?”*

Efectivamente conforme al Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, del Consejo de Gobierno: «[L]a regulación de las viviendas de uso turístico va en la línea marcada por la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos efectuada a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que deja abierta a las Comunidades Autónomas la vía de regulación autonómica».

A la vista de esta declaración de intenciones, y de la exigencia de algunos requisitos significativos previstos en la regulación y su propia definición, podría entenderse que se trata de un uso residencial vivienda a los efectos de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente.

«Artículo 2.- Definiciones

2. Definición de vivienda de uso turístico: Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

Artículo 17.- Régimen jurídico

1. Los titulares de viviendas de uso turístico presentarán ante la Dirección General competente en materia de turismo una declaración responsable de inicio de actividad, según modelo incluido en el Anexo III, debiendo disponer de un plano de la vivienda firmado por técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente.

6. Cada vivienda de uso turístico debe disponer de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, según corresponda.»

No obstante, la prestación del servicio (artículo 3.1) de viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y habitual, sin carácter de residencia permanente. Además, en cuanto modalidad de alojamiento turístico, no podrán utilizarse como residencia permanente, ni con cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico (artículo 6); debiendo cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente (artículo 5).

Dentro del régimen jurídico, el apartado 3 del artículo 17, establece que «*Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días y no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente*». Asimismo y por su carácter de establecimientos turísticos, son de libre acceso al público, sin que se pueda restringir su utilización por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social, no pudiendo ser utilizadas con fines de residencia permanente, ni cederse por habitaciones, o de cualquier otra forma que implique segregación o división (artículo 18).

A tenor de esta regulación y de los requisitos establecidos por la misma, sería procedente considerar que se trata de una actividad no incluida en el uso residencial vivienda en los términos de las NN. UU.

En este contexto, las viviendas proyectadas o construidas con destino a satisfacer la necesidad permanente de vivienda si se incluyeran en canales de oferta turística con finalidad lucrativa, supondría dotarlas del carácter de alojamiento turístico y por tanto, urbanísticamente, en el ámbito de la ciudad de Madrid, se trataría de un cambio de uso, pasándose del uso residencial, clase vivienda, al uso de servicios terciarios, clase hospedaje. Por ello las determinaciones a aplicar en materia de admisibilidad de uso y condiciones de edificación pueden variar sustancialmente en función de su situación y configuración, haciendo que en la gran mayoría de los casos (principalmente para ubicaciones en plantas de piso de un edificio residencial de vivienda colectiva) este cambio de uso no sea viable.

Este mismo escenario se daría con relación a las exigencias básicas de calidad de los edificios (o establecimientos) y de sus instalaciones establecidas en el Código

Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (CTE) puesto que conllevaría un cambio del perfil de usuario y, por tanto, del riesgo, al suponer un cambio de uso residencial vivienda («Edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.») a un uso residencial público («Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes...»). En consecuencia, para ese cambio de uso sería necesario observar el cumplimiento de las exigencias básicas prescritas para el uso residencial público en los términos establecidos en el CTE, pudiendo concurrir circunstancias de inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o limitaciones derivadas de razones técnicas o económicas que hagan necesario adoptar limitaciones de uso que imposibiliten el normal desarrollo de esta actividad turística.

La regulación del Decreto para las viviendas de uso turístico no contempla esta realidad urbanística y define un régimen jurídico que *a priori* no proporciona seguridad jurídica, ni a las empresas o establecimientos turísticos ni a los usuarios turísticos. No obstante esta cuestión ya ha quedado resuelta en el informe de la Coordinación General de la Oficina de Planificación Urbana en el que se determina que se trata de una actividad económica, de manera que la implantación o modificación de las viviendas turísticas está sujeta al régimen de intervención municipal regulado en la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la ciudad de Madrid la cual regula los procedimientos de intervención municipal en la apertura y funcionamiento de actividades económicas.

8.- *“Obra de reparación en cubierta y apertura de unas ventanas tipo velux en vivienda familiar de colonia protegida APE 05.09. Según la ordenanza la obra de conservación en la cubierta se podría tramitar por comunicación previa por cumplir criterios CPPHAN, la duda es sobre la apertura de las velux que si se considera INTERVENCION PUNTUAL sería CP”.*

En principio las obras que se definen en el enunciado se circunscriben dentro del procedimiento de comunicación previa, salvo que la apertura para el velux suponga una intervención estructural que afecte a pares, correas, etc... o la cubierta este conformada por una losa inclinada, entre otras, en cuyo caso, se tipificaría como obras de reestructuración puntual, que son obras de rehabilitación en las que se realizan pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar determinadas actuaciones que prevén las NN. UU.

De conformidad con el art. 58 de la OMTLU, se tramitarán mediante el procedimiento ordinario aquellas solicitudes de licencia urbanística para actuaciones que requieran proyecto técnico. Según el tipo de proyecto técnico, el procedimiento ordinario podrá ser común o abreviado.

En virtud del art. 59 de la OMTLU, se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado las obras y actividades relacionadas en el Anexo II.2 las cuales precisan de un proyecto técnico para su definición, distinto de un proyecto técnico de obras

de edificación. Las obras de reestructuración puntual que no afecten a edificios catalogados con nivel 1 se encuadrarían en el apartado 2.1.2 del referido Anexo II.2.

9.- *“Competencia y trámite para autorizaciones de ocupaciones de vía pública por vallas y andamios o acopios de material, cortes de calles, etc. relacionados con las obras de Declaración responsable o comunicación previa.”*

Las novedades introducidas por la modificación de la OMTLU no han incidido en ningún momento en el reparto competencial existente en lo que a autorización de la ocupación del dominio público se refiere. Únicamente se han efectuado algunas precisiones en el Protocolo del Coordinador General de Urbanismo, Vivienda y Obras relativo a la tramitación de las Comunicaciones Previas, de 13 de noviembre de 2014, para articular convenientemente en la práctica estas ocupaciones demaniales con las nuevas figuras de la comunicación previa y declaración responsable en el siguiente sentido:

“En los supuestos en los que la actuación urbanística objeto de la comunicación previa comporte ocupación del dominio público, el particular deberá disponer, y si se requiere deberá aportar, la autorización de ocupación de dominio público (Anexo I.B.19). En caso de que se constate por los servicios municipales la inexistencia de la autorización para la ocupación demanial, se requerirá la presentación de la documentación necesaria (Anexo I.B.20) para proceder a la tramitación administrativa de la misma por el servicio competente”.

La aplicación práctica de esta previsión comportará que la constatación de si se ha solicitado o no la autorización previa para la ocupación del dominio público con ocasión de la ejecución por parte del particular de una actuación urbanística objeto de comunicación previa corresponderá a los servicios técnicos encargados de verificación la adecuación urbanística de ésta, pero la efectiva tramitación de esa autorización de ocupación del dominio público seguirá correspondiendo a la sección de autorizaciones del distrito.

10.- *“Los ciudadanos reciben requerimientos de documentación de hojas de características en los procedimientos ordinarios al amparo del punto 3.1.1 del ANEXO I A DOCUMENTACION. No existen impresos ya en papel puesto que se agotaron hace tiempo y la única manera de facilitarlos es que exista un enlace”*

Esta cuestión ha sido trasladada a los servicios competentes en la gestión de los documentos disponibles en la web municipal así como a los competentes en elaboración de impresos normalizados.

11.- *“En esta modificación de la ordenanza se ha incluido en procedimiento ordinario común la transformación de un local a vivienda. ¿Quiere ello decir que de acuerdo a la LOE, también en este caso, el proyectista sólo podría ser un arquitecto, con dirección de obra de arquitecto y dirección de ejecución de obra de arquitecto técnico?”*

En la modificación de la OMTLU, para este tipo de actuaciones, se ha mantenido el planteamiento de cambio de procedimiento recogido en la aprobación inicial de la Ordenanza de Modificación, que fue inducido por la anterior definición de obras de reforma contenida en el art. 2.4.c) de la Parte I del CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación):

«La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas»

No obstante, en la nueva redacción dada por el apartado primero-dos de la Disposición Final Undécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (B.O.E. 27 junio), relativo a los edificios existentes, se ha desechado la referencia a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación y se ha sustituido por el concepto más amplio de intervención en los edificios existentes cuyo cumplimiento se debe justificar en un proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente. De esta forma se modula la exigencia en razón a la entidad de la intervención.

En el contexto de la LOE y el CTE, la necesidad de proyecto de obras de edificación se prevé para las intervenciones que, fuera del ámbito de los edificios catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, alteren la configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

En el marco de la OMTLU modificada, y de conformidad con el apartado 1.6 del Anexo II, el cambio de uso característico se ha de considerar sólo cuando se refiere al edificio en su totalidad o cuando se refiere al uso cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio, excluyendo de dicho cómputo el uso de garaje-aparcamiento. Por ello el hecho determinante en este tipo de supuestos debería ser el tipo de obras que lleve asociadas la transformación de un local a vivienda, puesto que cuando la intervención tiene carácter puntual y no supone un cambio de uso característico del edificio no parece adecuado y proporcionado someter la actuación al procedimiento de mayor complejidad.

No obstante, y dado que la vigente redacción de la OMTLU no permite aplicar estas consideraciones para el caso concreto que se plantea, y tal y como se acordó por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, en su sesión de 26 de marzo de 2015, la posibilidad de redefinir como procedimiento adecuado para este tipo de actuaciones, el procedimiento ordinario abreviado, exige la modificación del texto de la OMTLU

12.- Procedimiento ordinario abreviado. Modificación puntual de huecos de fachada. Supone que el simple hecho de rasgar una ventana para convertirla en puerta en

una fachada que no sea muro de carga y sin protección, ¿se tramitaría con proyecto técnico?

Se ha detectado que en el apartado 2.1.4 así como en el subapartado 2.1.4.2 del Anexo II –asignación de procedimientos-, se ha producido un error en sendas redacciones de manera que de su literalidad se podrían derivar consecuencias no deseadas y no ajustadas al espíritu de la propia ordenanza ni a los principios inspiradores de la intervención municipal señalados en el artículo 84.2 de la Ley 7/1985 (LRBRL) y 39 bis de la Ley 30/1992 (LRJAP-PAC), esto es, principios de necesidad, proporcionalidad y de elección de la medida menos restrictiva.

La actuación consistente en rasgar una sola ventana para convertirla en puerta en una fachada que no sea muro de carga y sin protección es una intervención puntual de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica por lo que, atendiendo a los principios referidos que deben inspirar la intervención municipal en esta materia y que condicionan la actividad municipal no hay razones de interés público que motiven la necesidad someter la actuación a un procedimiento de licencia que, además requiera de un proyecto técnico. Tampoco se justifica que este procedimiento sea el adecuado para lograr los fines que se persiguen, esto es, el control de la legalidad prescrito en el artículo 11 de la OMTLU. Por ello, el procedimiento mas adecuado sería la Comunicación Previa.

Es importante indicar que ya se había advertido el referido error y se va a proceder a dar una solución a este respecto.

13.- Una vez que se ha fijado, según informe jurídico, que se deben de cobrar tasas según la O.M.T.L.U antes de su modificación, se plantea la necesidad de ajustar los impresos de tasa que se siguen denominando por los antiguos nombres de procedimientos, sin embargo, los impresos de tasa hacen referencia a la Ordenanza fiscal que SI ESTÁ AUN EN VIGOR.

En relación con todas las cuestiones relativas al cobro de las tasas, y tal y como se acordó en la por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, en su sesión de 26 de marzo de 2015, la Secretaría Permanente remitirá estas cuestiones a la Agencia Tributaria para su resolución como órgano competente en la materia.

14.- La modificación del material de revestimiento de toda la fachada no protegida (por ejemplo aplicación de mortero monocapa sobre fábrica de ladrillo visto, nueva fachada ventilada sin modificación de huecos, etc) ¿habría que considerarla como variación esencial de la composición general exterior y por tanto procedimiento ordinario y cumplir LOE? o ¿se podría considerar obra exterior por comunicación previa al no modificar los huecos?

Las obras que se plantean en la pregunta, se tipifican como obras exteriores, pero solo se les asignaría al procedimiento ordinario (común) cuando supusiera una variación esencial de la composición general exterior de las fachadas o cubiertas de la edificación.

Se ha de entender que la composición general exterior de un edificio es la que define los aspectos formales de las fachadas que configuran un determinado esquema compositivo en el que se podrán diferenciar los cuerpos que componen las mismas (por ejemplo, zócalo o basamento, plantas de piso y cubiertas o coronación).

Este esquema compositivo está sujeto a unos determinados criterios compositivos que reflejan unas líneas compositivas y ritmos de fachada concretos. Los aspectos cromáticos y texturas deben adaptarse a esos criterios compositivos.

Con base en estas consideraciones previas, procedería considerar que un cambio de material de acabado exterior, color o textura en una fachada exterior no protegida, siempre que no altere el esquema compositivo de la misma, no supone una variación esencial de la composición general exterior que es el hecho determinante para asignar a este tipo de intervenciones el procedimiento ordinario común (apartado 1.7 del Anexo II de la OMTLU modificada).

En el sentido expuesto en el párrafo anterior, la aplicación de mortero monocapa sobre fábrica de ladrillo visto en una fachada no protegida, a priori, no supone variación esencial de la composición general exterior, siempre que en las condiciones estéticas reguladas en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente no se impongan requisitos específicos y se permita que sean libres la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño. Por tanto, este tipo de actuación se puede encuadrar en el apartado 4.4 (*“Obras exteriores no incluidas en el procedimiento ordinario”*) del Anexo II de la OMTLU modificada.

El supuesto consistente en disponer una nueva fachada ventilada sobre fábrica de ladrillo visto en una fachada exterior no protegida sin modificación de huecos implica disponer un nuevo revestimiento que se apoya sobre una estructura auxiliar metálica anclada al cerramiento de la fachada existente. En este tipo de intervenciones, además de la clara afección estructural por deber observar exigencias de seguridad estructural, *a priori*, se produce una variación esencial de la composición general exterior por poder constituir una alteración del esquema compositivo de la fachada en cuestión toda vez que los criterios compositivos que reflejan las líneas compositivas de esa fachada precisan de una nueva reformulación. En consecuencia, procedería adscribir este tipo de actuaciones al procedimiento ordinario común por corresponderse con el supuesto 1.7 (*“Obras que produzcan una variación esencial de la composición general exterior de las fachadas o cubiertas de la edificación”*) del Anexo II de la OMTLU modificada.

15.- Procedimiento ordinario abreviado. En este procedimiento se incluye el acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada. Por una parte, entiendo que ese proyecto conjunto de fachada puede ir incluido dentro del mismo expediente y procedimiento en el que suele cerrarse una única terraza por expediente o se puede aprobar previamente mediante una consulta urbanística. Por otra parte, salvo en los casos de fuera de ordenación absoluta o infracción urbanística prescrita, se supone que ¿en el resto de casos se podrían cerrar las terrazas o habría que justificar que computaron edificabilidad?

Con relación al proyecto conjunto de fachada se comparte la reflexión que se hace sobre cómo articular la tramitación del mismo. A modo de corolario, se resumen las distintas posibilidades:

- a) para edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal:
- Expediente de solicitud de licencia presentada por la comunidad de propietarios con un proyecto del conjunto de la fachada que defina el acristalamiento de terrazas existentes, al cual, una vez aprobado y otorgada la licencia, deben ajustarse los interesados de las distintas viviendas o locales que conforman la comunidad. Estos interesados cuando pretendan el acristalamiento de sus respectivas terrazas de acuerdo con las determinaciones del citado proyecto del conjunto estarán sometidos al procedimiento de Comunicación Previa.
 - Expediente de consulta urbanística especial presentada por la comunidad de propietarios con una propuesta técnica que defina el acristalamiento de terrazas existentes del conjunto de la fachada, a la que, una vez informada favorablemente, deben ajustarse los interesados de las distintas viviendas o locales que conforman la comunidad. Estos interesados cuando pretendan el acristalamiento de sus respectivas terrazas de acuerdo con las determinaciones de la citada propuesta técnica informada estarán sometidos al procedimiento de Comunicación Previa.
 - Expediente de solicitud de licencia presentada por un interesado para el acristalamiento de terraza de una de las viviendas o locales que conforman la comunidad de propietarios, que incluya, a su vez, una propuesta técnica que defina el acristalamiento de terrazas existentes del conjunto de la fachada. Sobre esta propuesta se debe tener constancia fehaciente de que la comunidad de propietarios en junta ordinaria o extraordinaria ha aceptado esa solución acristalamiento de terrazas para el conjunto de las del edificio en cuestión por lo que, con la documentación que debe acompañar toda solicitud de licencia urbanística, se deberá presentar copia del acta de las referidas juntas que recoja expresamente la aceptación de dicha solución.
- b) para edificios con un único propietario:
- Expediente de solicitud de licencia con un proyecto del conjunto de la fachada que defina el acristalamiento de terrazas existentes, al cual, una vez aprobado y otorgada la licencia, deben ajustarse los distintos acristalamientos de terrazas que se realicen. Este proyecto podrá definir una ejecución por fases sucesivas, a medida que se vaya interviniendo en las distintas terrazas. Esta ejecución por fases, a su vez, debe ser recogida de forma expresa en la licencia que se otorgue con el objeto de que cuando se pretenda el acristalamiento de una de las terrazas del conjunto de acuerdo con las determinaciones del citado proyecto sólo se someta al régimen de Comunicación Previa.

Respecto a la necesidad o no de justificar la edificabilidad en acristalamiento de terrazas existentes, se hace necesario acudir al precepto de las NN. UU que habilita el acristalamiento de terrazas existentes (art. 6.10.6). A tenor de lo dispuesto en el citado artículo permite el acristalamiento de terrazas existentes y las únicas condiciones y límites que impone son:

- la necesidad de realizarse bajo las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que vincule el acristalamiento de cada una de las terrazas que componen el conjunto,
- no permitir cerrar zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas,
- el acristalamiento será siempre con superficies verticales.

En consecuencia, en este tipo de actuaciones no procede realizar ningún control sobre las condiciones de edificabilidad, ya que no se debe producir en el acristalamiento de terrazas existentes ningún cuestionamiento sobre el cómputo de la edificabilidad y el alcance del control de la legalidad debe alcanzar a lo dispuesto en el citado art. 6.10.6 de las NN. UU y el resto de las determinaciones que puedan contener las NN.UU relativas a condiciones de seguridad, de accesibilidad y habitabilidad, o, en su caso, las exigencias básicas del CTE que hayan superado a estas determinaciones, las cuales se aplicarían de forma preferente sobre las que puedan contener las NN.UU.

Además de las cuestiones planteadas en la presente consulta sobre el contenido de la modificación de la OMTLU, esta Subdirección General ha detectado otras sobre las que por también se estima procedente dar traslado a la Subdirección General de Atención al Ciudadano a efectos de facilitar una mejor comprensión y adecuada aplicación de la norma. Estas cuestiones son las siguientes:

16.- Dentro de la Documentación para el inicio de obra indicada en el apartado 3.3 del Anexo I, se hace necesario hacer la siguiente aclaración:

Esta cuestión se resuelve de conformidad con lo acordado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, en su sesión de 26 de marzo de 2015. Así, en el subapartado 3.3.6 se pide la solicitud o acometida de saneamiento con referencia al art. 49.4 de la Ordenanza de gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA); no obstante el que se refiere a la autorización es el art. 91, ya que el 49 se refiere al informe de saneamiento, el cual es un documento generado por los servicios municipales competentes tras el estudio del anejo de saneamiento que debe aportar el interesado con la solicitud de licencia.

“Artículo 49.4. Los promotores y contratistas de la obra que se pretenda ejecutar deberán aportar, junto con la memoria del proyecto, un anejo de saneamiento. En el procedimiento de tramitación de licencia urbanística de nueva planta, con carácter previo al inicio de las obras, será preceptivo el informe vinculante del servicio competente en materia de saneamiento.”

“Artículo 91. Autorización de acometida

1. La construcción, reparación o legalización de una acometida a la red de saneamiento, deberá contar con la preceptiva autorización emitida por el órgano ambiental competente. Para la obtención de dicha autorización deberá adjuntarse a la solicitud el correspondiente proyecto de construcción firmado por un técnico competente.”

17.- Aclaración respecto al apartado 3.4. del Anexo I: «3.4. Documentación para la conformidad final de obra: licencia de primera ocupación y funcionamiento (únicamente para el procedimiento ordinario común y autorizaciones parciales de funcionamiento).».

De conformidad con lo acordado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, en su sesión de 26 de marzo de 2015, la aclaración reflejada entre paréntesis no se puede considerar significativa; puesto que, según el art. 63.3, se somete a la licencia de primera ocupación y funcionamiento (LPOyF) algunas actuaciones del Procedimiento Ordinario Abreviado.

El artículo veinte de la Ordenanza de Modificación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, además de cambios en la numeración de la Sección Tercera del Capítulo 3 del Título II, introduce cambios de redacción, entre ellos, el que afecta a la exigibilidad de LPOyF:

“...modificación de los puntos 3 y 7 del artículo 63, que queda redactado como sigue:

*3. Quedarán sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación en viviendas de locales comerciales **y las nuevas implantaciones, ampliaciones o modificaciones de actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario abreviado, previstas en el Anexo II. 2 apartado 2.2”.***

18.- Documentación del Anexo I.B (documentación específica según el tipo de actuación) para el procedimiento de Comunicación Previa y Declaración Responsable.

Tras el acuerdo de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, en su sesión de 26 de marzo de 2015, se indica que de conformidad con el art. 27.2 j), el art. 54.1 y el art. 56.2 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas modificada, con relación a su Anexo I.B, procede indicar que se trata de documentación que, en función del tipo de actuación, debe estar en poder del interesado o debe presentarse junto con la solicitud de licencia.

Los supuestos para los que se indica en los citados artículos que se debe disponer de la documentación del Anexo I. B se corresponden con actuaciones de los procedimientos de Comunicación Previa y Declaración Responsable, pero su presentación puede proporcionar información que facilitará, sin duda, las funciones de control, comprobación y verificación a realizar por los servicios técnicos municipales; es decir, su presentación es optativa; no obstante, facilita la función de

control y verificación municipal a la par que potencialmente reducirá los trámites en el medida en que se evitaría la formulación de un requerimiento.

Por ello se considera que, respecto a la documentación relacionada en el Anexo I.B, la lectura a realizar, en coherencia con la parte dispositiva, es la de deber disponer de ella para el procedimiento de *Comunicación Previa y Declaración Responsable*, y la de deber presentarla para el *Procedimiento Ordinario*.

19.- Tipo de procedimiento a asignar a las obras de consolidación.

Conforme a lo acordado por la por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, en su sesión de 26 de marzo de 2015, esta cuestión queda resuelta de acuerdo con la siguiente interpretación:

Con carácter general las obras de consolidación se incluyen dentro del Procedimiento Ordinario Común, Anexo II, apartado 1.4:

«1.4. Obras de consolidación. En todos los niveles. Se excluyen las consolidaciones de elementos aislados o de escasa relevancia en el conjunto del edificio, tales como una intervención puntual en pies derechos, vigas o forjados que supongan menos del veinticinco por ciento (<25%) de la superficie total, en niveles 2 y 3».

Por tanto cabe entender que de la regla general indicada se excluyen, en edificios sin catalogar o catalogados con los niveles 2 y 3, las obras de consolidación de elementos aislados o de escasa relevancia en el conjunto del edificio; tales como una intervención puntual en pies derechos, vigas o forjados que supongan menos del veinticinco por ciento, (<25%) de la superficie total. Este tipo de obras en esos edificios (sin catalogar o catalogados con los niveles 2 y 3) se incluyen en el Procedimiento Ordinario Abreviado, Anexo II, grupo 2, apartado 2.1, subapartado 2.1.12.

La presente consulta recoge un criterio orientativo de la Secretaría Permanente respecto de los supuestos concretos planteados y descritos en los puntos 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17 y 18 (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).

Las cuestiones abordadas en los puntos 1, 2, 4 13, quedan remitidos a la aprobación definitiva de la propuesta de Instrucción para la Instalación de Redes y Elementos de Telecomunicaciones; al acuerdo que se adopte en relación que el estudio que elaborará la Agencia de Actividades respecto de las actividades temporales en espacios o locales cerrados; al criterio que adopte la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Madrid y al criterio que, en su caso, establezca la Agencia Tributaria de Madrid, respectivamente.

Los puntos 7, 11 y 19 quedan aprobados por acuerdo de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU en su sesión de 26 de marzo de 2015, en los términos reflejados en la presente consulta, como criterio interpretativo vinculante y de general aplicación, conforme al apartado 4 de la citada Instrucción.

Madrid, 11 de mayo de 2015