

Ref: c.u. 55/11

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de San Blas sobre la posibilidad de concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento del edificio sito en el nº 595 de la c/ Alcalá, en el cual se han incorporado en los faldones de cubierta huecos acristalados que no están recogidos en la licencia de nueva planta que autorizó su construcción.

En fecha 23 de septiembre de 2011 el Distrito de San Blas eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que plantea la posibilidad de concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento del edificio sito en el nº 595 de la c/ Alcalá, en el cual se han incorporado durante la ejecución de las obras huecos acristalados en los faldones de cubierta que no están recogidos en la licencia de nueva planta de expediente nº 117/2008/00060, modificada por la expediente nº 117/2011/01664, que autorizó su construcción

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 1º.
- Estudio de Detalle ED 20.334, aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de octubre de 2007.

Ordenanzas:

Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 117/2008/00060 concedida por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de San Blas de fecha 12 de septiembre de 2008 y modificada por la de expediente nº 117/2011/01664, concedida a su vez por Decreto de 29 de abril de 2011.

CONSIDERACIONES:

El pasado 2 de agosto de 2011 se solicitó la licencia de primera ocupación y funcionamiento del edificio sito en el nº 595 de la c/ Alcalá, dentro del ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, construido al amparo de la licencia municipal de expediente nº 117/2008/00060, modificada por la de expediente nº 117/2011/01664, concedidas por sendos Decretos del Sr. Concejal Presidente del Distrito de San Blas de fechas 19 de septiembre de 2008 y 29 de abril de 2011. Las citadas licencias autorizaron la materialización de las determinaciones del Estudio de Detalle ED 20.334, redactado según lo previsto en el apartado 3.a.i del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) y aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de octubre de 2007.

Realizada la correspondiente visita de inspección por los servicios técnicos del Distrito, se constató, según se recoge en el acta de inspección de fecha 1 de septiembre de 2011, que en el faldón posterior de la cubierta inclinada se disponen cuatro huecos acristalados que no están autorizados por las licencias del edificio. En el requerimiento de subsanación de deficiencias de fecha 2 de septiembre de 2011, se requiere al solicitante para que justifique la ejecución de los huecos acristalados y para que facilite el acceso de los servicios técnicos municipales al espacio bajo cubierta, con el fin de comprobar el sistema de apertura de los mismos. En escrito de 2 de septiembre de 2011, la dirección facultativa de las obras contesta al requerimiento formulado exponiendo que no es viable el acceso al espacio bajo cubierta del edificio sin efectuar trabajos de demolición, que tampoco es posible acceder a las ventanas de la cubierta para comprobar su sistema de apertura, y que la finalidad de los huecos es permitir la ventilación e iluminación del espacio bajo cubierta en el caso de que en el futuro la normativa urbanística llegue a permitir su uso y utilización.

Además, en escritos presentados en fechas 16 y 23 de agosto de 2011, se formula denuncia de un particular referida a diversas anomalías urbanísticas del edificio de referencia, entre ellas que se ha construido una planta adicional en el ático, añadiendo habitaciones y baños.

En este contexto, el Distrito interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la posibilidad de concesión la licencia de primera ocupación y funcionamiento, advirtiendo al titular de que la utilización de ese espacio estará sujeta, en todo caso, a la previa obtención de licencia.

Para resolver la consulta planteada, en primer lugar debe considerarse el propio objeto de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, que, según lo definido en el apartado 1 del artículo 59 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencia Urbanísticas (en adelante OMTLU), es: "...acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue

concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico”. En el caso analizado, la existencia de ventanas no autorizadas en los faldones de cubierta es suficiente para afirmar la disconformidad de la obra ejecutada con las licencias concedidas, por lo que el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento en estas circunstancias es improcedente.

Por otro lado, debe tenerse presente que la finalidad de las ventanas como elementos constructivos no es la de formar parte de la cobertura del edificio, sino la de proporcionar ventilación e iluminación a piezas o locales, según la definición dada de éstos en el artículo 6.7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Por tanto, la incorporación de ventanas en los faldones de cubierta, en principio contraria a su propia naturaleza constructiva, implica necesariamente la existencia de piezas o locales en el espacio bajo cubierta que las justifiquen. Consiguientemente, la existencia de ventanas en los faldones de cubierta en contra de lo autorizado en la licencia podría suponer la alteración, al menos, de las condiciones de edificabilidad del edificio, por lo que su legalización, en caso de fuera posible conforme con la normativa urbanística de aplicación, requeriría la modificación de la licencia según lo previsto en el artículo 23 de la OMTLU.

En cuanto a lo alegado por dirección facultativa de las obras en su escrito de fecha 2 de septiembre de 2011, no es asumible bajo ningún concepto. En primer lugar, no es necesario incorporar las ventanas en el presente como previsión un futurible bastante improbable, más aun cuando si esa previsión se cumpliera y la normativa urbanística llegara a permitir el uso del espacio bajo cubierta, la solución sería tan sencilla como que las obras a realizar para el acondicionamiento de ese espacio incluyeran la colocación de las ventanas necesarias. En segundo lugar, tampoco es razón suficiente para impedir el acceso de los servicios técnicos municipales al espacio bajo cubierta el hecho de tener, una vez terminada la obra, que realizar demoliciones para conseguirlo, puesto que, como las preceptivas labores de conservación y mantenimiento de la cubierta (apartado 6 de la Sección HS 1 “Protección frente a la humedad” del Código Técnico de la Edificación) requieren disponer de algún sistema de registro, si éste se hubiera omitido, su apertura, con las demoliciones oportunas, resultaría obligada.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, al respecto de la licencia de primera ocupación y funcionamiento del edificio sito en el nº 595 de la c/ Alcalá, construido al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 117/2008/00060, modificada por la de expediente nº 117/2011/01664, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

1.- La incorporación durante de la ejecución de las obras y sin autorización de ventanas en los faldones de cubierta del edificio, como elementos constructivos destinados a proporcionar ventilación e iluminación de piezas y locales, tal como se definen en el artículo 6.7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, presupone la existencia de éstos en el espacio bajo cubierta, por lo que podrían haberse visto alteradas, al menos, las condiciones de edificabilidad del edificio respecto de las contempladas en las licencias concedidas y, consiguientemente, su legalización requerirá, conforme con lo preceptuado en el artículo 23 de la OMTLU, la concesión, en el caso de ser conforme con la normativa urbanística de aplicación, de la modificación de licencia que se tramite al efecto.

2.- En tanto no sean legalizadas las ventanas situadas en los faldones de cubierta o desmontadas en el supuesto de que no sean legalizables, la ejecución de la obra es disconforme con las condiciones de las licencias concedidas, por lo que, tal como se establece en el artículo 59 de la OMTLU, no procede el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento del edificio.

Madrid, 14 de octubre de 2011.