

Ref: c.u. 48-11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal, relativa a la ejecución de obras consistentes en el acristalamiento de terraza, demolición parcial del cerramiento de fachada, y cambios de distribución en dos viviendas existentes.

Con fecha 16 de agosto de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal, motivada por dos solicitudes de licencia presentadas en el mismo, referentes a la realización de obras en dos viviendas de un edificio residencial existente, ubicado en la calle Ezequiel Solana número 120, consistentes en el acristalamiento de terrazas existentes así como las obras necesarias para la incorporación de dichos espacios a otras piezas de las viviendas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Legislación

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Informes

- Acuerdo número 205 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Licencias

- Licencia de nueva planta de edificio de viviendas tramitada en expediente número 500/1984/03328
- Modificación de Licencia de nueva planta de edificio de viviendas tramitada en expediente número 524/1986/03304

CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por parte del Distrito de Ciudad Lineal en base a dos solicitudes de licencia presentadas en el mismo, consistentes en el acristalamiento de una terraza de una vivienda existente, y asimismo en la demolición de parte del cerramiento del edificio realizando los necesarios cambios de distribución para incorporar dicha superficie de terraza a distintas piezas de la vivienda.

De acuerdo con lo indicado por los servicios técnicos del Distrito, en uno de los casos se solicita la actuación mediante el procedimiento de actuación comunicada, tramitándose en expediente número 116/2011/4191, mientras que en el otro, correspondiente al expediente número 116/2010/10851, se solicita mediante procedimiento ordinario.

Con todo ello los servicios técnicos del Distrito plantean dos cuestiones, la primera de ellas la viabilidad de la actuación y en segundo lugar el procedimiento a aplicar en la tramitación de ambas solicitudes.

El edificio existente se ubica dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 2º, sin ningún nivel de catalogación, con licencia de nueva planta concedida en expediente número 500/1984/3328 y modificada en expediente número 524/1986/3304. Las mismas corresponden a un edificio de viviendas, disponiéndose en el mismo las terrazas objeto de la consulta, cubiertas en todas las plantas, incluida la última.

En cuanto a la primera cuestión planteada referente a la posibilidad de viabilidad de la actuación pretendida, habría que diferenciar en primer lugar el acristalamiento de las terrazas y en segundo las obras necesarias para realizar los cambios de distribución solicitados, incluyendo las de demolición de parte del cerramiento existente.

El acristalamiento de las terrazas, dado que las mismas ya formaban parte de la volumetría del edificio existente al estar cubiertas, se encuadran dentro del tipo de obras exteriores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General que las define como “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”.

El artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana” Modificación de fachadas”, en su apartado 2 recoge que “se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio”, y dado que todas las obras exteriores descritas en citado artículo 1.4.8 se encuentran entre las admisibles en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 2º de acuerdo con lo indicado en el artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General, esta actuación se considera viable.

A efectos del citado proyecto de conjunto, se tendrá en cuenta el Acuerdo número 205 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, que establece en su apartado segundo que con carácter transitorio las referencias a "proyecto de diseño conjunto de la fachada" y "proyecto unitario" contempladas respectivamente en los apartados 2 y 3 del Artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas al regular el cerramiento acristalado de terrazas deben interpretarse en el sentido de que con ellos se trata de proyectar la conformación futura de la fachada, de tal modo, que los distintos cerramientos que se vayan realizando o sustituyendo en la misma se acomoden a los referidos proyectos.

En cuanto al resto de las actuaciones solicitadas es decir, la demolición parcial del cerramiento y los cambios de distribución necesarios, teniendo en cuenta que de acuerdo con lo indicado en el informe de los servicios técnicos del Distrito el cerramiento a demoler no tiene función estructural, dichas actuaciones se encuadrarían dentro de obras de acondicionamiento parcial, de acuerdo con el artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General, dado que mejoran las condiciones de habitabilidad del edificio redistribuyendo el espacio interior, no interviniendo en la estructura portante, y no alterando a su vez la envolvente del edificio que venía ya delimitada por las terrazas existentes.

Dado que como se ha indicado anteriormente, el artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General admite todas las obras en los edificios recogidas en el artículo 1.4.8 dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 2º, esta actuación también se considera viable.

Una vez establecido respecto a la primera cuestión planteada, que se trata de obras de acondicionamiento puntual y obras exteriores, en cuanto a la segunda, referente al procedimiento de tramitación aplicable a las solicitudes de licencia presentadas, deberemos estar a lo indicado en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

En su artículo 49 establece aquellas actuaciones a tramitar por el procedimiento de Actuación Comunicada, y en concreto en su apartado 5 incluye "obras de acondicionamiento de carácter puntual en locales y viviendas, en los mismos edificios del apartado 4, que aún afectando a su distribución interior no impliquen la apertura o ampliación de huecos en muros" y en su apartado 6 recoge obras exteriores pero excluye el acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada, por lo que ninguna de las actuaciones se incluirían en este procedimiento.

Por su parte el artículo 55 de la citada Ordenanza, en su apartado 1 en el que se recogen las actuaciones a tramitar por el procedimiento Ordinario Común, no incluye las obras de acondicionamiento puntual en edificios no catalogados, y en cuanto a las exteriores solo se tramitarán por este procedimiento cuando se trate de elementos protegidos.

Por lo tanto las actuaciones solicitadas, al no incluirse entre las obras a tramitar mediante el procedimiento de Actuación Comunicada, ni por el Ordinario Común, deberán tramitarse por el procedimiento Ordinario Abreviado de acuerdo con lo indicado en el artículo 55 apartado 2 f), de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas que incluye “obras de restauración, conservación, acondicionamiento y exteriores no incluidas en procedimientos anteriores”.

CONCLUSIÓN

Se consideran admisibles las actuaciones consistentes en el acristalamiento de terrazas existentes de edificios residenciales, sin ningún nivel de catalogación, incluyendo la demolición de parte del cerramiento existente, y la incorporación de la superficie de dichas terrazas a otras piezas de la vivienda, de conformidad con los artículos 1.4.8 y 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El acristalamiento de la terraza, en todo caso se encuadra dentro de obras exteriores, mientras que en el supuesto analizado, teniendo en cuenta que el cerramiento no tiene carácter estructural, el resto de las obras solicitadas tienen la consideración de acondicionamiento puntual, debiendo tramitarse las solicitudes de licencia correspondientes mediante el procedimiento Ordinario Abreviado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Madrid, 21 de Octubre de 2011