

Ref: c.u. 69/2011

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca sobre la tipificación de una obra consistente en la obtención de un patio inglés y creación de un vuelo sobre fachada exterior al ámbito libre interior de una edificación ubicada en el Pso Comandante Fortea, 62 perteneciente al APE 09.10 Colonia Manzanares.**

Con fecha 15 de diciembre de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca sobre la tipificación de una obra consistente en la obtención de un patio inglés y creación de un vuelo sobre fachada exterior al ámbito libre interior de una edificación ubicada en el Pso Comandante Fortea, 62 perteneciente al APE 09.10 Colonia Manzanares con el objeto de determinar el órgano competente para la resolución de la solicitud de licencia urbanística.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Licencia:

- Solicitud de licencia Urbanística, Expediente nº 109/2011/02295, para la obtención de un patio inglés ámbito libre interior de una edificación ubicada en el Pso Comandante Fortea, 62 perteneciente al APE 09.10 Colonia Manzanares, con el rasgado de huecos en la fachada y creación de un vuelo sobre esta.

### Normativa

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).

## CONSIDERACIONES

El Distrito de Moncloa-Aravaca eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente las discrepancias surgidas entre el Distrito y el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda a la hora de clasificar el tipo de obra en virtud de la clasificación definida en las NN.UU a las que se corresponde la solicitud de licencia referenciada y consecuentemente el órgano competente para su tramitación y resolución.

La actuación planteada, según se refleja en el proyecto que acompaña la solicitud, se desarrolla en la zona del ámbito libre interior de una parcela sobre la que existe una vivienda unifamiliar con planta de semisótano, baja, primera y bajo cubierta, en la que la cota del terreno de ese ámbito libre está por debajo de la cota

de nivelación de la planta baja resolviendo el acceso desde esta planta al citado ámbito a través de un hueco de puerta y una escalinata de 6 peldaños. Se proyecta excavar el espacio libre interior hasta la cota del nivel de suelo del semisótano con lo que se conformará un patio inglés, pavimentándose el 50% de su superficie y ajardinando el resto. El nuevo nivel del patio a crear se unirá directamente con la planta semisótano rasgando dos huecos existentes de ventana para obtener huecos de puerta y se ampliará el hueco de ventana que resta abierto a ese espacio libre.

A nivel de suelo de planta baja, aprovechando el hueco de puerta existente, se montará una superficie de religa rematado por una barrera de protección de policarbonato que cubrirá la mitad del patio, conformando un vuelo-terraza con saliente de 1,35 m y en la que, a su vez, se dispone un armario de instalaciones. La religa se unirá a unos perfiles metálicos de sección cuadrada de 10.5 anclados al canto del forjado de planta baja y al muro de cerramiento de separación del lindero testero.

A la vista de estas actuaciones descritas, en virtud de de las definiciones y clases de actuaciones recogidas en las NN.UU, se pueden extraer los siguientes tipos de actuaciones u obras:

- Todas las obras previstas en el ámbito libre interior se encuadrarían dentro de otras actuaciones urbanísticas en el subgrupo de actuaciones estables, art. 1.4.11.1 epígrafes b) y c) de las NN.UU.
- La ampliación de los huecos de fachada de la planta semisótano se corresponde con obras exteriores, art. 1.4.8.3.e) de las NN.UU.
- La creación del vuelo sobre la fachada que arranca desde el pavimento de planta baja, al sobresalir mas de 45 cm, conforma una terraza formando parte de dicha fachada, a tenor del art. 6.6.19.1.c) de las NN.UU. Esta situación trae como consecuencia la modificación de la línea de edificación, art. 6.3.6.c) de las NN.UU, lo que supone una ampliación de la ocupación sobre rasante, de conformidad con lo dispuesto en el art. 6.4.4.a) de las NN.UU y por tanto, al amparo del art. 1.4.10 de las NN.UU, la obra se encuadra dentro de una obra de nueva edificación al corresponderse con una obra de ampliación por incremento de la ocupación.

Ante las obras definidas en el marco de las NN.UU, sin entrar a prejuzgar su conformidad con la ordenación urbanística, y tomando como base los vigentes Acuerdos de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por los que se delegan competencias en materias de urbanismo, se observa que, de conformidad con el art. 11, apartado 1, subapartados 1.1 y 1.1.1, epígrafe a) del Acuerdo de 5 de enero de 2012 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y la delegación de competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos, le corresponde a la Dirección General de Control de la Edificación, en relación con las obras en uso residencial, la competencia de tramitar y resolver las solicitudes de

licencias urbanísticas referidas a obras de ampliación que se ubiquen en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de las Colonias Históricas.

**Acuerdo de 5 de enero de 2012 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda**

“(…)

*Artículo 11. Dirección General de Control de la Edificación.*

*1. A la Dirección General de Control de la Edificación le corresponden las competencias referidas en el artículo 8 del presente Acuerdo y, por delegación de la Junta de Gobierno, las siguientes:*

(…)

*1.1. En relación con las obras en uso residencial, obras y actividades cuya titularidad corresponda a Administraciones Públicas y demás obras y actividades excluidas del ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades de 29 de junio de 2009 (en adelante, OGLUA):*

*1.1.1. Licencias urbanísticas:*

*a) Tramitar y resolver las solicitudes de licencias urbanísticas en suelo urbano, suelo urbanizable programado y programado incorporado del Plan General de Ordenación Urbana previstas en el Anexo I y las relativas al suelo no urbanizable.*

(…)”

“ANEXO I

*1. Obras de nueva planta, reconstrucción, sustitución, ampliación y recuperación tipológica que se ubiquen en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Específico (APE) de las Colonias Históricas, APE 00.01, Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Remitido (APR), Suelo Urbanizable Programado (UZP) y Programado Incorporado (UZI) y Suelo de Sistemas Generales en Ámbitos de Ordenación Especial (AOE) o afecten a edificios catalogados o estén incluidas en unidades de ejecución.*

(…)”

Es importante indicar que, en el momento de la solicitud de licencia, 3 de marzo de 2011, los Acuerdos de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid vigentes en ese momento por los que se delegaban competencias en materias de urbanismo no cambiaban, para el supuesto presentado en esta consulta, el escenario de competencias para tramitar y resolver la referida solicitud, según se desprende de la lectura del Acuerdo de 25 de febrero de 2010 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se modifica el Acuerdo de 18 de junio

de 2007, por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos, art. 11, apartado 1, subapartados 1.1 y 1.1.1, epígrafe a).

## **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:

- Al versar la solicitud de licencia sobre una serie de obras, de las cuales la de mayor entidad es la obra de ampliación, en una parcela ubicada en una zona de suelo urbano perteneciente al APE 09.10 Colonia Manzanares, la tramitación y resolución del expediente de solicitud de licencia del que trae causa la presente consulta corresponde a la Dirección General de Control de la Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

Madrid, 19 de enero de 2012