

Ref.: c.u. 36 /2008

ASUNTO: Conflicto de competencias sobre la licencia en la C/ Blanca de Castilla, nº 7

Con fecha 27 de Agosto 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca, relativa a la calificación jurídica de las obras consistentes en el cierre de un porche en la calle Blanca de Castilla, nº 7.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 2 de octubre de 2008, tras el informe de la Dirección General de Organización y Régimen Jurídico, de fecha 6 de agosto de 2008 por el que, en contestación al conflicto negativo de competencias planteado por el distrito, señala que *“no versa sobre la interpretación de las delegaciones realizadas, sino que se centra en el hecho de la calificación jurídica que conforme a la normativa urbanística haya de darse a las obras (obras de ampliación u obras de acondicionamiento y obras exteriores) ya que, como se ha analizado anteriormente, ello determinará indirectamente el órgano competente”*.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- *API 09.14 Valdemarín Oeste.*

Licencias

- *Licencia concedida de fecha 25 de julio de 2003 (714/2003/3133). Expedientes de modificación 711/2005/8774, de 3 de febrero de 2006; 711/2006/3054, de 10 de marzo de 2006.*

Informes

- *Informe de 9 de octubre de 2007, de la Sección de Control de Obras de la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación.*
- *Informe de 25 de octubre de 2007, de la Sección de Disciplina Urbanística del Distrito de Moncloa-Aravaca*

- *Informe de 7 de febrero de 2008, del Departamento Jurídico de la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación.*
- *Informe de 30 de junio de 2008 del Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de la Dirección General de Coordinación territorial.*
- *Informe de 6 de agosto de 2008 de la Subdirección General de Organización y Régimen Jurídico de la Dirección General de Organización y Régimen Jurídico.*

CONSIDERACIONES

El debate se centra en la diferente consideración que se hace respecto de las obras ejecutadas, consistentes en el cerramiento de un porche con demolición del muro que delimitaba con el salón, y anexión del mismo a la vivienda, existiendo una clara discrepancia entre el distrito y la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación, puesto que de la tipología dependerá el órgano competente para actuar en materia de disciplina urbanística.

Consideración de las obras como *obras de ampliación*. El distrito entiende que el cerramiento de un porche para incorporarlo a vivienda produce un incremento de superficie edificada. Esta afirmación se fundamenta en el Informe del Área de Coordinación Territorial de fecha 05/08/05, por el que se precisaba que, de acuerdo con el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, la superficie del porche (asimilándolo a *soportal*) no computa a efectos de edificabilidad ya que estos espacios no generan ningún volumen cerrado ni, en consecuencia superficie edificada.

Consideración de las obras como *obras exteriores y de acondicionamiento puntual*. La Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación mantiene que se trata de obras exteriores y de acondicionamiento puntual al negar su tratamiento como obras de ampliación, con base en la definición que de éstas establece el artículo 1.4.10.c) de las NN.UU.

Llegados a este punto, lo determinante es definir, en positivo, el tipo de obra de que se trata, bien de ampliación o bien de acondicionamiento puntual y exteriores.

Las **obras de ampliación**, de acuerdo con el artículo 1.4.10.c) de las NN.UU., “son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos”.

El artículo 6.5.3 de las NN.UU., determina que “la *superficie edificada* es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, es decir, la que se encuentra dentro de la línea de edificación, de la que se excluyen los soportales. Y, de acuerdo con Informe del Área de Coordinación Territorial de fecha 05/08/05, los soportales, desde un punto de vista constructivo, se equiparan a los porches.

El artículo 6.3.6 de las NN.UU. ha definido las fachadas como aquellas superficies que junto las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Esto nos lleva a entender que los porches no se encuentran integrados en la línea de fachada no por no tener elementos verticales de apoyo u otros elementos constructivos sino por tener estos elementos, en el caso que nos ocupa, la consideración de meros elementos lineales de apoyo no superficiales ni estructurales. Por lo tanto, su cerramiento supondría un incremento del volumen así como un incremento de la superficie edificada. En definitiva, se considera como obra de ampliación.

Teniendo en cuenta que estas obras se ajustan al concepto de obras de ampliación según la definición que de éstas han fijado las Normas Urbanísticas, la ubicación de la vivienda en el API 09.14 VALDEMARIN OESTE resulta del todo determinante en lo que se refiere al reparto competencial establecido en los Acuerdos de Delegación de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.

Dicho todo lo anterior, no procede realizar ninguna otra consideración respecto de su encuadre en otro tipo de obra.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 1.4.10.c) de las NN.UU., se trata de obras de ampliación en la medida en la que se produce un incremento de volumen así como un incremento de superficie edificada.

Madrid, 15 de enero de 2009